

PROJETO DE LEI N.º 849/XIII/3.^a

ASSEGURA AOS MUNICÍPIOS MECANISMOS DE FINANCIAMENTO ADEQUADOS À PROMOÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (PROCEDE À SÉTIMA ALTERAÇÃO À LEI N.º 73/2013, DE 3 DE SETEMBRO)

Exposição de motivos

A crise sentida no mercado de habitação, fundamentalmente ao nível da oferta e dos preços praticados no mercado de arrendamento tem atingido valores incomportáveis. Sem embargo das necessárias alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e a eventuais medidas de carácter fiscal, com vista a corrigir os efeitos desta crise do imobiliário, importa que os poderes públicos, pela sua intervenção directa possam ter ao ser dispor mecanismos para intervir no mercado imobiliário, em particular no mercado de arrendamento, controlando os ímpetus especulativos que se fazem sentir.

Os Municípios podem e devem ter mecanismos eficazes para o efeito, sendo certo que o investimento no imobiliário pode, mesmo a custos controlados, permitir um efetivo retorno. No entanto, o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, mostra-se desadequado a este desiderato, mormente no que respeita às políticas de endividamento municipal.

Com efeito, não se percebe que a proibição de prestação de garantias reais pelos Municípios abranja os investimentos públicos em habitação, área de atividade cujo financiamento pelos mercados financeiros aparece associada quase sempre à prestação de garantias reais sobre os imóveis financiados e respetivo rendimento, estando em crer que tal permissão, levaria a uma diminuição das taxas de juro dos financiamentos para esse efeito.

Por outro lado, o limite máximo de 20 anos para amortização dos empréstimos municipais a médio e longo prazo deve ser alvo de uma exceção, permitindo-se a dilação deste limite em 10 anos, passando a ser de 30 anos, quando se trate de financiamento de operações de investimento em habitação municipal.

Desta forma se colocam os Municípios em condições de igualdade com os operadores privados, podendo de forma eficaz intervir no mercado imobiliário.

Por último, devem os investimentos em habitação municipal ser excecionados dos limites de endividamento municipal, considerando a sua potencial rentabilidade e o seu carácter transacionável, que sempre permite, numa situação limite e indesejável, o financiamento da redução da dívida municipal.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à sétima alteração ao regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, com vista a dotar os Municípios de instrumentos de financiamento mais adequados para a promoção de políticas de habitação.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro

Os artigos 49.º, 51.º e 52.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, alterada pelas Leis n.ºs 82-D/2014, de 31 de dezembro, 69/2015, de 16 de julho, 132/2015, de 4 de setembro, e 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro e 114/2017, de 29 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 49.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

8 – (...).

9 – O disposto na alínea a) do n.º 7 não é aplicável, quanto à proibição de concessão de garantias reais, ao financiamento de programas municipais de habitação, situação em que podem ser constituídas garantias reais sobre os imóveis e os rendimentos que sejam objeto de investimento financiado por empréstimo de médio e longo prazo.

Artigo 51.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 - Os empréstimos têm um prazo de vencimento adequado à natureza das operações que visam financiar, não podendo, em caso algum, exceder a vida útil do respetivo investimento, nem ultrapassar o prazo de 20 anos, salvo no caso de operações de construção e reabilitação de habitação, em que não podem ultrapassar o prazo de 30 anos.

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

Artigo 52.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...):

a) (...);

b) (...);

c) O valor dos empréstimos destinados a financiar a construção e reabilitação de imóveis de propriedade municipal destinados à habitação.

6 – (...).”

Artigo 3.º

Aplicação no tempo

As alterações introduzidas pelo presente diploma à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, aplicam-se a todas as situações já existentes à data da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 4.º

Vigência

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação

Assembleia da República, 27 de abril de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

