



NOVA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO “CONSTRUIR PORTUGAL”

Conselho de Ministros Extraordinário de 27 de maio de 2024

No passado dia 27 de maio de 2024, após reunião de Conselho de Ministros Extraordinário, foi aprovado um conjunto de medidas que concretizam, em parte, a nova estratégia para a habitação “Construir Portugal”, apresentada aos portugueses no dia 10 de maio de 2024.

ARRENDAMENTO COERCIVO

Prevê-se a revogação de algumas medidas do programa “Mais Habitação”, nomeadamente, a revogação do polémico regime do arrendamento forçado ou coercivo relativamente a habitações

consideradas devolutas, através de um decreto-lei que será futuramente publicado.

É importante recordar que, no âmbito do Programa Mais Habitação, pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foram introduzidas alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, incluindo-se a possibilidade de, relativamente a frações autónomas e às partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente e de uso habitacional, classificadas há mais de dois anos como devolutas e quando localizadas fora dos territórios do interior,

o município territorialmente competente poder promover o arrendamento forçado do imóvel.

Esta atuação do Município teria, no entanto, que ser precedida de notificação prévia ao proprietário do imóvel, efetuada pela Câmara Municipal competente, para serem efetuadas obras de conservação ou para o imóvel ser colocado no mercado, para o necessário uso do mesmo.

Paralelamente, foi também aprovada na reunião de Conselho de Ministros de dia 27 de maio, um regime legal que permite, nas palavras do Ministro da Presidência, António Leitão Amaro, a *“injeção semiautomática dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados no mercado”*.

Para tanto, será conferida às Autarquias Locais a possibilidade de, por si ou através de promotores privados, procederem à identificação de imóveis devolutos e, em conjunto, desenvolverem projetos relativos a esses imóveis públicos devolutos ou subutilizados, de forma que:

- sejam utilizados para um fim público, comportado pelas atribuições do Município respetivo; ou
- sejam colocados no mercado, para fruição dos cidadãos.

Estas medidas visam a defesa do direito de propriedade privada e a promoção do investimento imobiliário, consideradas, pelo atual Governo, como uma resposta adequada aos limites impostos pelo anterior Governo à propriedade privada.

ALOJAMENTO LOCAL

No âmbito da referida reunião do Conselho de Ministros foram aprovadas um conjunto de medidas que resultarão numa alteração do regime aplicável aos alojamentos locais.

Estas alterações, ao contrário daquelas que tinham sido adotadas e perspetivadas ao abrigo do programa “Mais Habitação”, vêm propor um paradigma de valorização e de reconhecimento da relevância desta atividade.

PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO”

As medidas que resultaram do Programa “Mais Habitação” tinham como grande objetivo o incentivo à transferência de apartamentos que eram utilizados para alojamento local para o arrendamento habitacional, principalmente por meio de criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamento em alojamento local.

Deste modo, procurava desencorajar-se e criar-se barreiras àqueles que desenvolviam atividades de alojamento local, tendo em vista o aproveitamento desses mesmos espaços para efeitos do arrendamento para habitação.

CONCRETIZAÇÃO DAS MEDIDAS DO CONSELHO DE MINISTROS DE 27/05

Pelo contrário, as alterações que agora se propõem *“estabelecem uma regulação equilibrada e de base descentralizada do*

alojamento local, revogando medidas injustas e desproporcionadas”.

Algumas destas alterações consistem no seguinte:

- Uma proposta lei de autorização legislativa que revoga a contribuição extraordinária sobre os imóveis em alojamento local (CEAL), bem como a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do IMI;
- Um decreto-lei que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, eliminando certas restrições gravosas e desproporcionadas à iniciativa privada no setor, e que aposta na

descentralização para os municípios dos poderes de regulação da atividade de alojamento local, bem como de prevenção e mediação de conflitos em prédios constituídos em propriedade horizontal.

Perspetivam-se assim alterações significativas, seja a revogação da CEAL, sejam as alterações ao nível do próprio regime jurídico do alojamento local, que deverá contribuir para o fim de uma legislação que impunha restrições variadas àqueles que desenvolviam esta atividade.

Inês de Azeredo Silva | ines.as@caldeirapires.pt

Inês Ferreira Lourenço | ines.fl@caldeirapires.pt