



## **PROPOSTA DE LEI N.º 71/XV/1.ª (GOV)**

### **Aprova medidas no âmbito do plano de intervenção «Mais Habitação»**

#### **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO**

##### **Nota Justificativa:**

O “Mais Habitação” tem sido campo de um intenso debate que estimulou a sociedade portuguesa a encontrar soluções para um dos maiores desafios que enfrentamos coletivamente.

Nesta medida, em particular considerando os diversos e plurais contributos, a presente proposta visa introduzir um conjunto de alterações que permitem promover o equilíbrio e aprofundar as soluções propostas no “Mais Habitação”, reforçando o objetivo último de garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares.

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista abaixo-assinados apresentam a seguinte proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 71/XV/1.ª (GOV):

«Artigo 3.º

Beneficiários

Podem ter acesso ao apoio previsto na presente secção as seguintes entidades:

- a) [...];
- b) Sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo



4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, na sua redação atual, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, **bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário;**

c) Municípios e **Juntas de Freguesia**, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;

d) [...].

#### Artigo 4.º

##### Modalidades

1 – Para a promoção de habitação para arrendamento acessível, os beneficiários podem **aceder aos incentivos previstos na legislação fiscal**, bem como **às seguintes modalidades de apoio:**

a) [...];

b) [...].

2 - Os fogos promovidos e disponibilizados ao abrigo do apoio previsto na presente secção ficam sujeitos, **por todo o período de concessão e eventuais renovações**, ao regime fiscal aplicável ao arrendamento acessível, **em vigor no início da concessão, sem prejuízo de regime fiscal mais favorável que vier a ser definido.**

#### Artigo 5.º

[...]

1- [...].

2 – A linha de financiamento é promovida pelo Banco Português do Fomento, S. A., no prazo de 45 dias a contar da entrada em vigor da presente lei **ou, quando posterior, na data da aprovação das condições legalmente exigidas.**

3 – [...].

4 – [...].

**5- Para os efeitos previstos no n.º 1 deste artigo o Governo fica autorizado a conceder Garantia pelo Estado a favor do Fundo de Contragarantia Mútuo, considerando, para esse efeito, o**



limite previsto no n.º 3 do artigo 106.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto na Lei n.º 112/97, de 16 de setembro, na sua atual redação.

#### Artigo 6.º

[...]

1 – [...].

2 - A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, **renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim.**

**3 - O direito de superfície previsto no número anterior é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível.**

4 – [anterior n.º 3].

#### Artigo 7.º

##### Limites da promoção

1 - As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo da alínea a) do artigo 3.º estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de **promoção por metro quadrado.**

2 – Os limites de preço de renda fixados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, servem de cálculo e são aplicáveis aos contratos de arrendamento **celebrados pelas entidades previstas no artigo 3.º.**

#### Artigo 8.º

##### Inalienabilidade e preferência

1 - Os fogos promovidos ao abrigo **da presente secção ficam afetos ao arrendamento acessível, pelo período mínimo de:**

- a) **90 anos, renovável, quando haja cedência do direito de superfície;**
- b) **25 anos nos restantes casos.**



2 – [...].

#### Artigo 10.º

##### Parcerias entre o Estado, **as autarquias locais** e o setor cooperativo

1 - Com vista à criação de um conjunto de projetos-piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, é permitida a cedência de imóveis públicos no âmbito da promoção de habitação acessível, a promover através de protocolo entre as entidades do setor cooperativo **e o IHRU, I. P.**

**2 – No protocolo referido no número anterior devem, sempre que possível, participar o município territorialmente competente e as entidades representativas das juntas de freguesia.**

3 – [anterior n.º 2].

4 – [anterior n.º 3].

5 – [anterior n.º 4].

6 – [anterior n.º 5].

7 – Os municípios referidos no n.º **2** podem enquadrar os projetos-piloto nas respetivas Estratégias Locais de Habitação, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual.

8 – [anterior n.º 7].

#### Artigo 11.º

[...]

1 – [...].

2 – A linha de financiamento prevista no número anterior promovida pelo Banco Português do Fomento, S. A., no prazo máximo de 45 dias a contar da entrada em vigor da presente, **ou, quando posterior, na data da aprovação das condições legalmente exigidas.**

3 – [...].



**4 - Para os efeitos previstos no n.º 1 deste artigo o Governo fica autorizado a conceder Garantia pelo Estado a favor do Fundo de Contragarantia Mútuo, considerando, para esse efeito, o limite previsto no n.º 3 do artigo 106.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto na Lei n.º 112/97, de 16 de setembro, na sua atual redação.**

#### Artigo 16.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 6.º, 7.º, 9.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 6.º

##### Comunicação prévia com prazo

1 - Da comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

**h) Período de sazonalidade, sempre que se trate de habitação própria e permanente utilizada para este fim por período não superior a 120 dias.**

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].



5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – [...].

9 – [...].

10 – [...].

#### Artigo 9.º

[...]

1 - [...].

2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, **por deliberação de pelo menos dois terços** da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

3 - [Revogado].

4 - Para efeitos do **cancelamento** do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, **produzindo efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação.**

5 - [...].

6 - [Anterior n.º 5].

7 - [Anterior prómio do n.º 6]:

a) [Anterior alínea a) do n.º 6];



b) [...].

8 - [Anterior n.º 7].»

#### Artigo 17.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

É aditado ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, o artigo 6.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 6.º-A

Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local

1 - [...].

2 - [...].

3 - As renovações do registo carecem **de deliberação expressa** da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação e subdelegação, no prazo definido em regulamento municipal, podendo opor-se, com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.»

#### Artigo 18.º

Suspensão de novos registos de alojamento local

1 – [...].

2 - Os municípios definem, expressamente, nas respetivas Cartas Municipais de Habitação aprovadas, nos termos previstos no artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão prevista no número anterior, **sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de frações habitacionais para alojamento local.**



3 - A suspensão prevista no n.º 1 **mantém-se na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada** a situação de carência habitacional, nos termos do artigo 62.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual.

4 – [...].

5 – [...].

#### Artigo 20.º

##### Caducidade de registos inativos

1 – [...].

2 – [...]

**3 – O disposto nos números anteriores não é aplicável à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.**

#### Artigo 21.º

##### Aditamento ao regime jurídico da urbanização e edificação

São aditados ao RJUE os artigos 88.º-A e 108.º-C, com a seguinte redação:

##### «Artigo 88.º-A

##### Dever de utilização

1 - As edificações devem ser objeto de fiscalização periódica quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva câmara municipal.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.

3 - No âmbito da fiscalização, é verificado o cumprimento das normas legais relativas, às condições de habitabilidade, que constituam situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.





4 – Sempre que identificadas situações irregulares, a câmara municipal intima o proprietário para a reposição da utilização nos termos autorizados, ao abrigo dos artigos 102.º e seguintes.

#### Artigo 108.º-C

##### Arrendamento forçado de habitações devolutas

1 - [...].

2 – [...]:

a) [...]

b) [...].

3 - [...].

4 - Nos casos em que, efetuada a notificação prevista na alínea b) do n.º 2, o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias a contar da sua receção, e mantendo-se o imóvel devoluto, **o município territorialmente competente, sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação, prevista no artigo 4.º da Lei de Bases da Habitação, pode, excecional e supletivamente,** proceder ao arrendamento forçado do imóvel.

5 - [...].

6 – [Eliminar].

7 - O disposto no presente artigo não se aplica às Regiões Autónomas.»

#### Artigo 22.º

##### Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

O artigo 71.º do EBF passa a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 71.º

##### **Incentivos à reabilitação urbana**

1 – [Revogado].

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].



4 - [...].

5 - [Revogado].

6 - [...].

7 - [Revogado].

8 - [...].

**9 - [Revogado].**

**10 - [Revogado].**

**11 - [Revogado].**

**12 - [Revogado].**

**13 - [Revogado].**

**14 - [Revogado].**

**15 - [Revogado].**

**16 - [Revogado].**

**17 - [Revogado].**

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

23 - [...].

24 - [...].

25 - [...].

26 - [...].

**27 - [Revogado].**



28 - [Revogado].

29 - [Revogado].

30 - [Revogado].

31 - [Eliminar].

32 - [Eliminar].»

#### Artigo 24.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 10.º, 41.º e **72.º** do Código do IRS passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].



10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

**23 - O disposto nos n.ºs 3 a 5 não se aplica a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional, celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.**

**24 – Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos cinco pontos percentuais, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.**

#### Artigo 26.º

##### Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 6.º, 13.º, **38.º**, 44.º, **112.º**, 125.º, 135.º-B e **135.º-C** do Código do IMI passam a ter a seguinte redação:



«Artigo 38.º

Determinação do valor patrimonial tributário

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

**5 - Os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo entre a avaliação nos termos do n.º 1 e a avaliação nos termos do artigo 45.º. a que tiver um VPT mais elevado.**

Artigo 112.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].



13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [Eliminar.]

#### Artigo 135.º-C

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

**4 - Não é aplicável a dedução prevista no n.º 2 à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 112.»**

#### SUBSECÇÃO V Taxa reduzida de IVA

#### Artigo 29.º

Alteração à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

São alteradas as verbas 2.18 e 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, que passam a ter a seguinte redação:

«2.18 – [...].

2.23 – As empreitadas de reabilitação de edifícios, **bem como as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em áreas



de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou ainda no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.»

#### SUBSECÇÃO V

### Criação da contribuição extraordinária sobre o alojamento local

#### Artigo 30.º

[...]

É criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos **e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício** em alojamento local, cujo regime é aprovado no anexo I à presente lei e da qual faz parte integrante.

#### CAPÍTULO V

### Disposições complementares, transitórias e finais

#### Artigo 42.º

Alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto

O artigo 47.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 47.º

Isenções de fiscalização prévia

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Os contratos de arrendamento, **e as correspondentes prestações complementares, nomeadamente de promoção, elaboração ou gestão dos mesmos**, bem como os de fornecimento de água, gás e eletricidade ou celebrados com empresas de limpeza, de segurança de instalações e de assistência técnica;



- d) [...];
  - e) [...];
  - f) [...];
  - g) [...];
  - h) [...];
  - i) [...];
  - j) [...].
- 2 - [...].»

#### Artigo 43.º

##### **Norma revogatória em matéria de autorizações de residência para investimento**

São **revogadas as subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 e os n.ºs 2 a 4 do artigo 3.º, o artigo 90.º A e a alínea r) do n.º 1 do artigo 122.º** da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual.

#### Artigo 44.º

##### **Autorizações de residência para atividade de investimento**

- 1 - Não são admitidos novos pedidos de concessão de autorização de residência para atividade de investimento, previstos no artigo 90.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, **e ao abrigo do disposto nas subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º 1** a partir da data da entrada em vigor da presente lei.
- 2 - [...]
- 3 - [...].
- 4 - [...].





5 - [...].

#### Artigo 46.º

##### **Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional**

- ~~1 — São admitidos os novos pedidos de autorização de residência relativos a investimentos ou apoios à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional sobre os quais tenha sido emitida, previamente à entrada em vigor da presente lei, declaração pelo GEPAC, nos termos da alínea b) do n.º 8 do artigo 65.º D do Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de novembro, na sua redação atual.~~
- ~~2 — Aos pedidos referidos no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o previsto no n.º 5 do artigo 44.º.~~

#### Artigo 49.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

**4 – O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.**

**5 – Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.**

6 – [anterior n.º 5].

7 – [anterior n.º 6].

8- [anterior n.º 7].



9 – A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

- a) **Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas** ou pedido de informação prévia **respeitantes a operações urbanísticas** submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;
- b) **Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia** submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente **após a entrada em vigor da presente lei**, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Artigo 49.º-A

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março

É aditado o artigo **6.º-A** ao Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, com a seguinte redação:

«Artigo 6.º-A

Impenhorabilidade do apoio extraordinário à renda

**O apoio extraordinário à renda atribuído nos termos do presente decreto-lei é impenhorável.»**

Artigo 49.º-B

São alterados os artigos 3.º, 77.º e 85.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 – [...]:

[...]



d) [...];

i) **[Revogar];**

ii) [...];

iii) **[Revogar];**

iv) **[Revogar];**

v) [...];

vi) [...];

vii) [...];

viii) [...];

2 – [...]

3 – Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se territórios de baixa densidade **os definidos nos termos da Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho**, com menos de 100 habitantes por Km<sup>2</sup> ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75 /prct. da média nacional.

4 – **As atividades de investimento previstas na alínea d) do presente artigo carecem de avaliação a cada dois anos quanto aos seus impactos na atividade científica, cultural e na promoção do investimento direto estrangeiro e criação de postos de trabalho.**

#### Artigo 77.º

Condições gerais de concessão de autorização de residência temporária

1. [...].
2. [...].
3. **Pode ser recusada a concessão ou a renovação de autorização de residência a nacionais de países terceiros, alvo de medidas restritivas da UE.**
4. [anterior n.º 3].
5. [anterior n.º 4].
6. [anterior n.º 5].
7. [anterior n.º 6].



#### Artigo 85.º

#### Cancelamento da autorização de residência

1. [...].
  - a) [...].
  - b) [...].
  - c) [...].
  - d) [...].
  - e) **se concluir que o seu titular está sujeito a uma medida restritiva da UE.**
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. [...].
7. [...].»

#### Artigo 51.º

#### Produção de efeitos

- 1 – [...].
- 2 – [...].

**3 - O disposto no artigo 15.º-LA do NRAU, na redação dada pela presente lei, produz efeitos a 1 de janeiro de 2024.**

#### ANEXO I

**(a que se refere o artigo 30.º)**

#### Artigo 1.º

[...]



O presente regime cria uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).

#### Artigo 4.º

##### Isenção

1 - Estão isentos da CEAL os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

**2 - Estão ainda isentos da CEAL as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.**

#### Artigo 9.º

##### Taxa

A taxa aplicável à base tributável é de **15 %**.

Palácio de São Bento, 17 de junho de 2023,

As Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista