

# Programa Mais Habitação

consulta pública \_ março 2023



*por*

João Valadas Coriel

## Contribuição para a consulta pública sobre a Proposta de Lei 64/XXIII/2023 a propósito do programa “Mais Habitação”

A exponente é uma sociedade de advogados que presta serviços a um número significativo de cidadãos nacionais e estrangeiros; nessa medida faz-se representar todos os anos em múltiplas iniciativas de organizações não governamentais como a IBA (International Bar Association), ABA (American Bar Association – International Law Section) e IFA (International Fiscal Association).

Sem discutir ou duvidar da bondade de muitas das medidas anunciadas, às quais se deseja o maior sucesso, não podemos deixar de nos concentrar naquelas que violam princípios constitucionais e corroem a confiança dos cidadãos no Estado e a imagem de Portugal no exterior.

Desde o anúncio das medidas, feito publicamente em 16 de fevereiro, criou-se já a percepção internacional que Portugal não é um Estado de Direito e que renega os contratos e as expectativas que criou junto de cidadãos nacionais e estrangeiros.

Esta afirmação baseia-se em múltiplos contactos com clientes e Colegas tanto no estrangeiro como em Portugal.

Haverá porventura forma de ainda emendar a mão, pelo menos quanto às medidas mais gritantemente inconstitucionais.

**Art 1. e) - “revogação das autorizações de residência para atividade de investimento”, através de alteração à Lei 23/2007**

### Observações

1. Portugal com o anúncio destas medidas já sofreu e sofrerá de uma mancha reputacional grave; ou seja, entraremos no rol dos países em que a “rule of law” ou o primado da Lei é substituído pelo arbitrio e a desproteção dos cidadãos e das empresas.

2. Os titulares de ARI, também conhecidos por Golden Visa, no fundo celebraram um contrato com o Estado Português em que este, a troco dos investimentos que selecionou, pelo montante que ele Estado determinou, complementado por dezenas de milhares de euros para apreciação e emissão dos vistos, lhe prometeu a concessão de visto de residência e um caminho para a cidadania ou residência permanente ao fim de cinco anos, nas mesmas condições que titulares de outro tipo de autorizações de residência/vistos.

3. Pretende-se agora rasgar esses contratos, ou melhor, alterá-los a meio, de tal forma que não possam ser cumpridos pelos cidadãos.

4. Outros, que ainda não tiveram oportunidade de submeter os ARI, mas já realizaram o investimento, abriram a conta bancária, entregaram uma profusão de papéis, traduzidos e certificados, veem agora retroativamente ser-lhes negada a possibilidade de submeter o pedido. (art 32/1).

5. Mais grave é a situação daqueles que investiram em lojas, em armazéns, em aldeamentos turísticos, em empresas ou mesmo no mecenato cultural, pois nenhum destes investimentos é convertível em habitação própria ou permanente ou arrendamento de longa duração. (art 32)

6. Chega-se ao cúmulo de exigir que naqueles investimentos que foram feitos em imóveis para habitação, este seja habitado pelo titular ou seu

descendente; não se admitindo cônjuges ou unidos de facto, colaterais ou sequer ascendentes! (art.32/1 e 3)

7. O mesmo Estado que demora dois anos a entregar um cartão que concede o ARI, pretende agora dar 60 dias para que o seu titular se mude definitivamente para Portugal com papel passado pelas Finanças, ou promova o arrendamento, esquecendo-se que muitos titulares de ARI não podem sequer entrar em Portugal porque o SEF não lhes entrega os cartões (art.32/4)

### Recomendações

a) Estabelecer um regime transitório até ao final do corrente ano para os cidadãos investidores e outros Shareholders se prepararem e permitir a concretização dos investimentos em curso e assim proteger as expectativas legalmente criadas pelo Estado Português através do quadro legal ainda em vigor, respeitando assim o princípio constitucional da segurança e certeza jurídicas.

b) Respeitar o princípio constitucional da proteção da confiança e não aplicar este regime draconiano aos ARI já emitidos e em vias de renovação no quadro legal hoje em vigor.

c) Permitir e remodelar o ARI para áreas de elevado valor acrescentado como investimento em fundos de risco nas áreas de inovação e tecnologia, investimentos diretos em start-ups, financiamento a

organismos de investigação públicos e privados, mecenato cultural e científico, permitindo um benéfico influxo de capitais num País que deles tanto necessita.

## Art 9º - Alojamento local

### Observações

1. É inconstitucional a CEAL se incidir sobre um rendimento presumido de 100% de ocupação. Os princípios constitucionais exigem a tributação sobre a capacidade contributiva.

2. A intransmissibilidade dos registos é uma limitação desproporcional do direito de propriedade, de gozo e fruição, elimina o valor do estabelecimento em caso de necessidade de cessão pelo titular (doença grave, endividamento) ou em caso de sucessão.

### Recomendação

Não se pode aprovar a CEAL nestes moldes, nem limitar absolutamente a transmissibilidade, sob pena de violação dos princípios de respeito da capacidade contributiva e do princípio do não confisco.

## Arrendamento coercivo

### Observações

1. As comunicações obrigatórias aos municípios pelos fornecedores de serviços de consumos inexistentes ou reduzidos violam o RGPD e tal como na Lei dos metadados, são intrusões inaceitáveis na reserva de vida privada dos cidadãos.

2. Viola triplamente o direito de propriedade, gozo e fruição sobretudo quando o Estado não propõe critérios objetivos e escrutináveis de estabelecimento de rendas em caso destas "expropriações", nem sequer estabelece limites ao valor das obras que o Estado faz e o proprietário suporta nem a relação entre o valor dessas obras e o valor da renda a praticar, o que na prática pode permitir a expropriação perpétua e sem compensação do proprietário.

3. Viola ainda o princípio da proporcionalidade visto ser o Estado um dos grandes incentivadores da especulação imobiliária passada e presente; vendas para projetos de luxo do Hospital da Marinha, Direção Nacional da PSP, Juízos na Rua Braamcamp, mais o recente anúncio de alienação de património público a preços especulativos na Rua da Academia das Ciências.

## Recomendação

O Estado não pode usar os dados respeitantes aos consumos de todos os cidadãos; o estado tem de começar por utilizar o seu património edificado devoluto, o arrendamento coercivo só se deve aplicar a casas abandonadas e em risco de ruína, o valor das obras e a sua relação com a renda a pagar pelo Estado tem de ser claramente definido, sob pena de expropriação sem indemnização encapotada ou, em português corrente, confisco.

## Novos e velhos contratos de arrendamento

### Observações

A limitação do aumento das rendas a 2% com base num hipotético, futuro e mirífico valor de inflação, a responsabilização de senhorios por sobrelotação do locado pelo inquilino, a indexação de rendas acessíveis a tipologias arbitrárias baseadas em divisões assoalhadas em vez dos metros quadrados de cada casa, são violações diretas do direito de propriedade nas suas vertentes de disposição, gozo e fruição da coisa. Violam também princípios de proteção da confiança e de proporcionalidade, querendo cometer aos senhorios responsabilidades sociais do Estado.

## Recomendações

- a) Deveria pura e simplesmente aplicar-se a previsão do NNRAU de 2012. Transitando os contratos antigos para valores na ordem de 1/15 do VPT o Estado subsidia os inquilinos carenciados, tal como faz aos jovens no Porta 65
- b) O aumento da renda deve ser pelo menos igual à inflação sob pena de se condenar os senhorios a uma depreciação anual da renda inicialmente contratada.
- c) Os valores das rendas não podem ter como base a tipologia das casas, mas os seus metros quadrados.

## Aquisição de imóveis pelo Estado com isenção de mais valias para o vendedor

### Observações

Atendendo a que as mais valias são de 24% para particulares e no máximo de 21% para sociedades, qualquer aquisição 20% abaixo do valor de mercado elimina o efeito fiscal pretendido ou então abre-se a porta a situações em que só determinado tipo de pessoas ou sociedades, pelos seus conhecimentos, conseguem vendas ao estado a preços justos.

## Recomendação

Fixarem-se critérios objetivos, transparentes e atualizados de cálculo do valor de mercado dos imóveis, como ponto de partida para a aquisição de imóveis pelo Estado, para que uns não recebam de menos e outros não recebam de mais.