REFORMA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL

MANIFESTO E PROPOSTA LEGISLATIVA: ***Versão Harmonizada com a Constituição da República Portuguesa (CRP)***

ENQUADRAMENTO

Este manifesto define-se politicamente como uma proposta de Economia Social de Mercado e Planeamento Demarcado, posicionando-se no espetro contemporâneo entre a Esquerda Democrática (Socialismo Democrático) e o Centro-Esquerda Constitucional (Social-Democracia Europeia).

O modelo rejeita o capitalismo liberal desregulado — que transformou as habitações em ativos especulativos —, mas afasta-se também do coletivismo estatal puro, uma vez que não elimina a propriedade privada nem a livre iniciativa empresarial. A sua matriz ideológica assenta na subordinação do mercado à justiça social, transformando a habitação num direito social básico indexado ao poder de compra real dos cidadãos.

Trata-se de uma "Terceira Via de Emergência Habitacional" que usa parcerias público-privadas voluntárias, fortes incentivos fiscais e solo municipal para corrigir as falhas do mercado livre, garantindo que a especulação financia a acessibilidade e que o erário público protege em simultâneo a estabilidade das famílias e o rendimento legítimo dos proprietários.

PREÂMBULO

A habitação é um direito fundamental consagrado na Constituição da República Portuguesa, **mas transformou-se num ativo puramente financeiro e especulativo**. A dissociação entre o custo real da habitação e os salários médios da população exige uma intervenção estrutural, justa e circular.

Este documento apresenta um modelo integrado que reverte a lógica da habitação como mero investimento de luxo, canalizando incentivos fiscais, cedência de solo público e um fundo de garantia para criar um mercado acessível, sustentável e juridicamente protegido para inquilinos e proprietários, em estrito respeito pela propriedade privada, pela livre iniciativa e pelo Estado de Direito.

ARTIGO I: ADESÃO AOS PATAMARES DE HABITAÇÃO E INDEXAÇÃO DE RENDAS

1. Fica estabelecido o Regime Voluntário de Vinculação Habitacional para toda a construção e reabilitação urbana em Portugal, assente em 3 níveis de definição:
    - **Gama Básica:** Habitação focada na eficiência, dignidade e tipologias funcionais para responder à urgência habitacional.
    - **Gama Média:** Habitação de conforto padrão para fixação da classe média.
    - **Gama Alta (Mercado de Luxo):** Habitação de segmentos premium, sujeita à livre flutuação de mercado e à autonomia da vontade privada.
2. O acesso aos benefícios fiscais do Artigo IV e à cedência de solo público do Artigo V fica estritamente condicionado à aceitação, por via contratual, de tetos máximos de renda nas Gamas Básica e Média, rigidamente regulados e indexados à média das gamas salariais (baixas e médias) da população portuguesa, garantindo uma taxa de eficiência e de esforço nunca superior a 30% dos rendimentos de referência.
3. Salvaguarda-se a total liberdade de iniciativa económica e fixação de preços fora deste regime de incentivos públicos.

ARTIGO II: O FUNDO CIRCULAR DE HABITAÇÃO E INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

1. **Taxa de Indução ao Arrendamento:** Qualquer imóvel habitacional que permaneça devoluto ou injustificadamente desocupado por um período superior a 6 meses fica sujeito a um imposto cumulativo gravoso, de cariz estritamente regulatório e dissuasor.
2. **Exceções Legais:** Ficam expressamente isentos desta taxa os imóveis que se encontrem integrados em processos de litígio judicial ou partilhas de heranças, imóveis em obras de reabilitação licenciadas, ou segundas habitações de emigrantes portugueses.
3. **Financiamento Consignado:** As receitas geradas pelas taxas a imóveis legitimamente declarados como devolutos, adicionadas a uma sobretaxa de IMT-Imposto Municipal sobre Transações e Imposto de Selo aplicada exclusivamente às transações da Gama Alta (Luxo) e mais-valias imobiliárias de fundos, revertem a 100% para um fundo público blindado (Fundo de Salvaguarda Habitacional).
4. O Fundo de Salvaguarda Habitacional será utilizado exclusivamente para financiar a construção e reabilitação de habitações de Gama Básica e Média.

ARTIGO III: REABILITAÇÃO POR CONTA DO INQUILINO

1. Fica instituído o regime contratual de "Reabilitação por Dedução", aplicável por mútuo acordo a proprietários que possuam imóveis degradados, mas careçam de capacidade financeira para as respetivas obras.
2. O futuro inquilino poderá assumir o custo financeiro e a execução das obras de conservação/reconstrução necessárias, mediante orçamento previamente validado.
3. O valor total investido pelo inquilino (devidamente faturado e auditado) será integralmente deduzido de forma parcial e progressiva no valor mensal das rendas.
4. Como contrapartida e proteção ao investimento do inquilino, o contrato de arrendamento gozará de um prazo mínimo de garantia jurídica alargado, impedindo a denúncia imotivada do contrato pelo senhorio durante o período legal de amortização das benfeitorias.

ARTIGO IV: INCENTIVOS FISCAIS À CONSTRUÇÃO ACESSÍVEL

Os promotores privados e cooperativas que se vinculem voluntariamente por via contratual à construção de habitação de Gama Básica ou Média beneficiam do seguinte pacote de emergência fiscal:

- **IVA Reduzido:** Aplicação da taxa mínima de IVA (6%) a toda a cadeia de construção (materiais e mão de obra) para projetos de habitação controlada.
- **Isenção de IRC:** Isenção total ou redução do IRC para uma taxa de 5% sobre os lucros gerados exclusivamente em operações de habitação acessível.
- **Isenção de IMT e Selo:** Isenção total na aquisição de terrenos ou edifícios destinados a estes segmentos.
- **Vínculo Social:** O usufruto destes benefícios exige a assinatura de um Contrato de Impacto Social, blindando o imóvel ao mercado de rendas controladas por um período mínimo de 20 a 30 anos.

ARTIGO V: SOLO MUNICIPAL E ACESSIBILIDADE INTEGRADA (AUTARQUIAS)

1. **Cedência de Terrenos:** As autarquias procederão à cedência de terrenos municipais em zonas de menor densidade através do regime de **Direito de Superfície** (por prazos de 50 a 75 anos,

revertendo o património edificado para o município no final do contrato, sem expropriação de propriedade privada).

2. **Urbanização Prévia:** Fica a cargo do município a infraestruturação das redes de água, saneamento, energia e criação de equipamentos sociais (creches e polos de saúde).
3. **Binómio Habitação-Transporte:** A aprovação destes bairros obriga à extensão simultânea de corredores rápidos de transporte público (BRT/Metrobus ou ferrovia suburbana), financiados cruzadamente pelas taxas municipais cobradas ao imobiliário de luxo nas zonas centrais.

ARTIGO VI: MODELO DE COMPRA CONTROLADA E GARANTIA DE ESTADO

1. **Propriedade Controlada:** Uma percentagem dos fogos construídos nestes novos bairros será disponibilizada para venda exclusiva a cidadãos para Habitação Própria Permanente (1ª Habitação).
2. **Garantia Pública de Crédito:** O Estado atuará como garante bancário para cobrir a totalidade da entrada exigida pelas instituições financeiras (10% a 20%), eliminando a barreira de capitais próprios para jovens e famílias de classe média-baixa.
3. **Cláusula de Reversão e Proteção Social:**
    - Em caso de venda futura da casa, o preço está tabelado por lei (indexado à inflação) e o Estado/Autarquia detém o direito de preferência obrigatório, eliminando a mais-valia especulativa.
    - Em caso de incumprimento financeiro e incapacidade de pagar o empréstimo bancário, a garantia do Estado é acionada, liquidando a dívida ao banco. A propriedade plena do imóvel reverte para o Estado.
    - **Conversão Social:** A família não será desalojada; o contrato de compra é automaticamente convertido num contrato de arrendamento apoiado (Gama Básica) gerido pelo Estado, ajustado aos novos rendimentos da família.

ARTIGO VII: PROTOCOLO DE ATUAÇÃO E RESSARCIMENTO DO SENHORIO

1. **Comunicação de Falha:** Perante o não pagamento da renda na data estipulada, o senhorio reportará a ocorrência na Plataforma Digital de Habitação, acionando um processo de auditoria e diagnóstico cruzado entre a Segurança Social e a Autoridade Tributária.
2. **Garantia de Rendimento (Artigo 62.º da CRP):** Caso o incumprimento persista após 60 dias do prazo original, o Fundo Público de Garantia de Rendas assume de forma automática a liquidação integral do valor em dívida diretamente ao senhorio, mantendo o fluxo estável nos meses subsequentes até à resolução do processo.
3. **Sub-rogação:** O senhorio fica totalmente ressarcido e isento de litígios, sub-rogando-se o Estado nos direitos deste, passando o processo de avaliação a correr exclusivamente entre o inquilino e o erário público.

ARTIGO VIII: ESTATUTO DE MÁ-FÉ E COBRANÇA COERCIVA FISCAL

1. A proteção de suspensão de despejo e a subsidiação pública cessam imediatamente caso o diagnóstico comprove que o incumprimento decorre de simulação, fraude ou recusa deliberada de pagamento por parte de inquilino com plena capacidade financeira (Má-Fé).

2. O Fundo Público de Habitação converterá os montantes adiantados ao senhorio num **crédito fiscal a favor do Estado**, transitando a cobrança coerciva para a Autoridade Tributária por via de penhora imediata de salários, subsídios estatais, contas bancárias ou bens móveis e imóveis do infrator.

3. O inquilino cuja má-fé seja confirmada judicialmente ou por processo administrativo contraditório será alvo de desocupação célere (num prazo máximo de 30 dias), sem direito a realojamento público, e ficará **impedido de aceder a qualquer apoio do Estado pelo período de 10 anos**.

ARTIGO IX: MEDIDAS APLICÁVEIS AO INQUILINO EM INCUMPRIMENTO INVOLUNTÁRIO

Após a conclusão do diagnóstico previsto no Artigo VII, caso se comprove a Incapacidade Financeira Real e Involuntária (vulnerabilidade social):

1. **Ajuste Habitacional:** A taxa de esforço do agregado familiar é imediatamente recalculada para um máximo de 30% dos seus novos rendimentos reais, assumindo o Fundo Público o pagamento da diferença ao senhorio por tempo determinado.

2. **Transição Assistida:** Caso a vulnerabilidade financeira seja permanente, o inquilino é integrado com prioridade absoluta no programa de realojamento público numa habitação de Gama Básica. A transição é gerida pelo Estado, garantindo o direito à habitação da família e libertando a posse plena do imóvel do proprietário privado, em cumprimento simultâneo dos Artigos 65.º e 62.º da CRP.

ARTIGO X: REGIME DE ZELO PATRIMONIAL E VISITAÇÃO CONTRATUAL

1. **Manutenção por Velhice:** Fica estipulada a criação de fundos de reserva obrigatórios associados a cada edificado de renda controlada, alimentados por uma dotação de 10% do valor das rendas arrecadadas, destinados exclusivamente a obras de conservação estrutural decorrentes do desgaste natural e velhice dos imóveis.

2. **Vistorias Técnicas:** No estrito respeito pela inviolabilidade do domicílio e da intimidade (Artigo 34.º da CRP), serão realizadas auditorias técnicas trienais, agendadas por mútuo acordo e com aviso prévio ao inquilino, para avaliar o estado de conservação do imóvel.

3. **Penalização por Mau Uso:** Caso seja comprovada negligência grave ou vandalismo por parte do inquilino, este será intimado a custear a respetiva reparação. A recusa ou inação resultará na execução das obras pelo Fundo Público, sendo o montante integral cobrado coercivamente ao inquilino através de penhora fiscal gerada pela Autoridade Tributária, constituindo fundamento legal para a resolução do contrato por justa causa.

CONCLUSÃO

Este modelo garante uma harmonia constitucional plena: a especulação financia a acessibilidade, o solo público gera património público, os privados ganham viabilidade através da descida de impostos por adesão voluntária, os proprietários veem o seu rendimento totalmente assegurado pelo Estado contra incumprimentos, e as famílias mais vulneráveis ganham estabilidade e proteção sem que se verifique qualquer exclusão social.

António Ferreira
Diretor / Representante Legal
BLOC - Casas Modulares Lda.
+351 969 859 242 | info@bloc.pt
www.bloc.pt e www.bloc-online.pt