



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

Exmos. Senhores

ConsultaLex.pt

Sua referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

003621

23 MAR. 2023

Assunto: Programa Mais Habitação - Críticas e Contributos do Município de Silves para a Discussão Pública

Constituem atribuições dos municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, nomeadamente nos domínios da habitação e do ordenamento do território e urbanismo (cfr. artigo 23.º, n.ºs 1 e 2, alíneas i) e n), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro).

A Constituição da República, por seu turno, no seu artigo 65.º, n.º 1, dita que *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.

Sendo que, de acordo com o n.º 2 do artigo 65.º da Constituição da República, para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- Promover, em colaboração com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais (cfr. alínea b) do n.º 2 do artigo 65.º da Constituição da República); e,
- Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada (cfr. alínea c) do n.º 2 do artigo 65.º da Constituição da República).



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

Para além disso, o Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria (cfr. artigo 65.º, n.º 3, da Constituição da República).

Estes vectores constitucionais do direito à habitação encontram ainda suporte na Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 03 de Setembro, e cujas normas relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade são regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 89/2021, de 03 de Novembro.

No entanto, sucede que o acesso à habitação, enquanto direito constitucional elementar de uma sociedade democrática e inclusiva, tem vindo a ser objeto de uma ampla discussão nos últimos anos, em resultado das elevadas dificuldades que a generalidade da população tem vindo a enfrentar para aceder ao mercado imobiliário.

É comumente sabido que a problemática do acesso à habitação decorre, fundamentalmente, da política de baixos salários praticada em Portugal, alicerçada especialmente numa contínua redução dos rendimentos dos trabalhadores e das suas famílias, que conheceu, mais recentemente, um profundo agravamento provocado pela inflação exponencial resultante da recente pandemia e da guerra em curso na Ucrânia, em contraposição com os preços cada vez mais elevados que são praticados no mercado imobiliário, seja para arrendar, seja para adquirir habitação própria.

Atente-se que, conforme os dados disponíveis, de 2015 a 2022, o preço do m² da habitação em Portugal cresceu 5,5 vezes mais do que o salário nominal médio auferido no país; sendo que, no presente ano, em que assistimos ao maior recuo do século no peso da retribuição do trabalho no PIB, os salários nominais cresceram apenas 3,4%, enquanto as novas rendas da habitação subiram 20,6% no conjunto do país.

Por outro lado, se é certo que se registou, de facto, um abrandamento da construção na última década, a verdade é que a relação entre a procura (famílias) e a oferta (alojamentos), pouco se alterou neste período. Com efeito, de acordo com os dados oficiais do Instituto Nacional de Estatística (INE), se em 2005/2009 havia um excedente de 1,906 milhões de casas face ao número de famílias, esse *superavit* apenas se reduz para 1,847 milhões em 2015/2020, o que ajuda a explicar, aliás, que o rácio de



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

alojamentos por família se tenha mantido em torno dos 1,5 (uma casa e meia por família), na última década.

É, por isso, discutível que a subida vertiginosa dos preços do imobiliário e a actual crise de habitação se reconduza a um simples problema de “falta de casas”, impondo-se, antes, tentar perceber o que influenciou o acesso à habitação ao longo dos últimos anos, não deixando de ter presente a pressão colocada sobre o lado da oferta pelos processos associados à financeirização e internacionalização dos investimentos imobiliários, em muitos casos especulativos, a par da intensificação do turismo, num país que assiste a uma persistente estagnação e redução dos rendimentos dos trabalhadores e das suas famílias.

É neste contexto que o Governo tomou a iniciativa de elaborar um pacote de medidas que enforma o Programa “Mais Habitação”, submetido a discussão pública até ao próximo dia 24 de Março de 2023, muito embora só tenham sido disponibilizadas as propostas de lei que corporizam o mesmo a 03 de Março de 2023, sem que antes os municípios tivessem sido envolvidos, enquanto actores privilegiados no domínio das políticas públicas da habitação e do ordenamento do território e urbanismo, o que gera, desde logo, um sério e significativo constrangimento num processo tão importante para o país e que deveria ser o mais participado e integrado possível.

Ainda assim, do que foi possível aferir dentro do curto prazo disponível, mediante a apreciação da parca informação divulgada publicamente, que se restringe ao conteúdo das propostas de diplomas legais que suportam as medidas do Programa “Mais Habitação”, importa aqui deixar, a título de contributos para a discussão pública, as seguintes observações:

a) A Alteração da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

A proposta de lei n.º 64/XXIII/2023, de 03 de Março de 2023, determina que, através da alteração da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio) e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

16 de Dezembro), se proceda ao aumento dos solos disponíveis para habitação pública ou a custos controlados.

Este desígnio seria concretizado, essencialmente, através do aditamento à Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (doravante LBPPSOTU), do artigo 10.º-A, segundo o qual se mantém a classificação como solo urbano nos terrenos que cumulativamente:

- a) Estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- b) O uso predominante previsto seja o habitacional; e,
- c) A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de Junho, na sua redacção actual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 03 de Setembro.

Ora, esta norma - para além de ser contrária a todo o espírito do quadro legal e regulamentar que consagra a nova geração de políticas públicas de ordenamento do território desde 2014, assente num paradigma de contenção dos perímetros urbanos em detrimento de uma visão mais expansionista, para contrariar a especulação urbanística e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo (*vide* preâmbulo do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, doravante RJGT) - vem introduzir significativas penalizações aos municípios que, como é o caso de Silves, no âmbito de uma actuação pioneira, prospectiva e programática, já tem o seu instrumento de gestão territorial mais relevante, o Plano Director Municipal, revisto e adaptado ao bloco de legalidade vigente no domínio do ordenamento do território e urbanismo, mormente às novas regras de classificação e qualificação do uso do solo (*vide* Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto).

Como é bom de ver, deste processo de revisão do seu PDM, adaptando-o às novas exigências de ordem legal e regulamentar, resultou a eliminação dos solos urbanizáveis e com urbanização programada, mantendo efectivamente em solo urbano apenas os solos total ou parcialmente edificados (cfr. artigo 71.º, n.º 2, do RJGT).



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

Assim, ao avançar com esta alteração legal, o Governo vem mudar as regras “a meio do jogo”, favorecendo os municípios que, sucessivamente, têm protelado o cumprimento dos prazos legais definidos na LBPPSOTU e no RJIGT, permitindo que mantenham em solo urbano os solos expectantes, sobrevalorizados e não urbanizados ou edificados num alargado período de tempo¹, leia-se, solos urbanizáveis, dando, assim, um sinal favorável à especulação imobiliária, que era suposto combater com o seu pacote de medidas.

Acresce ainda, por via do artigo 30.º da proposta de lei em apreço, que a alteração dos planos territoriais para previsão de mais área afecta ao uso habitacional se processa por via do artigo 123.º do RJIGT (alteração simplificada), sendo que, neste caso, apenas se podem alterar os usos de solos já urbanos, afectos a equipamentos, comércio ou serviços, ou seja, não se admite qualquer procedimento de reclassificação de solo que possa garantir uma maior igualdade de tratamento entre os municípios e uma maior celeridade processual para a previsão de solos a afectar a habitação.

Neste sentido, não pode o Município de Silves concordar com uma política governamental que inverte toda a lógica do paradigma vigente no domínio do ordenamento do território e urbanismo, em manifesto prejuízo dos municípios cumpridores da lei, ao introduzir desigualdades e penalizações graves nos territórios municipais e aos cidadãos, desvirtuando a boa prática de planeamento territorial, sem resolver o problema de fundo do acesso à habitação.

b) A Alteração do Regime de Controlo Prévio das Operações de Loteamento e das Operações Urbanísticas

A proposta de lei n.º 74/XXIII/2023, de 16 de Fevereiro de 2023, autoriza o Governo a proceder à alteração do regime de controlo prévio das operações de loteamento e das operações urbanísticas, no sentido e extensão, dentre outras matérias, de “*definir que a aprovação do projeto de arquitetura e a apreciação dos projetos de especialidades se baseiam nos termos de responsabilidade dos autores dos projetos, o que determina o deferimento liminar do procedimento*” (cfr. artigo 2.º, alínea c), da proposta de lei n.º 74/XXIII/2023, de 16 de Fevereiro de 2023).

¹ Isto porque a 1.ª geração de PDM's data da década de 90 do século passado, portanto, uma larga maioria dos solos urbanizáveis são detentores desse estatuto desde há mais de 20 anos.



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

Tal determinação afigura-se como gravemente abusiva e perigosa para a salvaguarda dos interesses públicos subjacentes ao processo de urbanização e edificação dos solos, porquanto as competências municipais de controlo prévio urbanístico implicam não apenas a verificação da conformidade do projecto de arquitectura com o bloco legal e regulamentar vigente, mas também a verificação da concretização e materialização da estratégia da política pública municipal de ordenamento do território e urbanismo, designadamente no que concerne a valorização, salvaguarda e promoção do património construído, o enquadramento das pretensões urbanísticas com a envolvente, a promoção de soluções integradas e harmoniosas, a verificação da observância de critérios de estética e de valor paisagístico e a garantia da não sobrecarga das operações urbanísticas nas infraestruturas urbanas e serviços gerais existentes.

Sujeitar a aprovação do projecto de arquitectura e a apreciação dos projectos de especialidades à mera apresentação dos termos de responsabilidade dos autores dos projectos, com o consequente licenciamento da operação urbanística, é o reflexo de uma proposta que não tem a mínima noção da realidade, no que respeita ao âmbito e alcance dos procedimentos de controlo prévio urbanístico.

Note-se que, actualmente, já os técnicos autores de projectos são obrigados a apresentar o seu termo de responsabilidade, não se vislumbrando, por isso, qual a simplificação e agilização administrativa dos procedimentos de gestão urbanística, até porque existe, em inúmeras ocasiões, sem prejuízo das questões técnicas de projecto que se possam colocar, a necessidade de aperfeiçoar e corrigir o teor dos termos de responsabilidade, por se afigurarem incompletos ou mal elaborados, o que permite antecipar que esta alteração legal irá desembocar necessariamente em procedimentos de indeferimento liminar, com duplicação de procedimentos, aumento de burocracia e perdas de eficácia, eficiência e celeridade procedimental.

Em rigor, esta medida, que menospreza o facto de os termos de responsabilidade já permitirem dispensar a realização de vistoria ao edificado para efeitos da emissão do alvará de autorização de utilização, coloca irremediavelmente em causa a segurança e salubridade das edificações, visto que a garantia do escrupuloso cumprimento do bloco legal e regulamentar aplicável às pretensões urbanísticas é eliminada, com a redução e enfraquecimento do controlo público municipal, fomentando, assim, um aumento considerável de conflitualidade e litigiosidade, da mesma forma que esquece que os municípios são o único ente administrativo capacitado e insubstituível para a verificação do



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

cumprimento de aspectos tão relevantes como a estética urbana ou a não criação de sobrecarga nas infraestruturas urbanísticas, parâmetros esses que deixariam, assim, de ser controlados, ficando unicamente na mão dos técnicos dos particulares.

Nestes termos, centralizar o licenciamento urbanístico nos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projectos, nada mais é do que esvaziar o controlo público municipal das operações urbanísticas e permitir intervenções pontuais, avulsas, desintegradas e desarticuladas, pouco qualificadoras do território.

Acresce ainda que esta medida traduz-se em mais um ataque à autonomia local dos municípios, pois que, para além de os sancionar com o enfraquecimento dos seus poderes públicos no domínio do controlo prévio urbanístico, ainda contempla a redução das suas receitas próprias, com a previsão da aplicação de uma sanção pecuniária compulsiva por incumprimento dos prazos de decisão legalmente estabelecidos no âmbito da gestão urbanística, o que compagina uma absoluta e incompreensível ingerência nas finanças municipais e gestão autárquica, logo agora que os municípios enfrentam um processo de transferência de encargos avultados, tendo em conta que o Governo despejou competências do Estado, sobretudo nas áreas da saúde e segurança social, sem transferir os recursos financeiros necessários e indispensáveis para que os municípios as possam assumir e desempenhar correctamente.

Em todo o caso, a questão aqui relevante não é tanto a do incumprimento dos prazos de decisão nos procedimentos de gestão urbanística, mas, antes, a necessidade de dismantlar a teia de exigências burocráticas infundadas e de mitigar a complexidade da apreciação técnica. Efectivamente, o não cumprimento dos prazos de decisão não resulta de uma vontade ou incapacidade dos municípios, deve-se, essencialmente, a uma considerável sobrecarga legal e processual que cria entropias quer do lado de quem submete um projecto, quer do lado de quem está incumbido de o apreciar, contudo, tal situação não se resolve por via da substituição directa dos técnicos municipais pelos técnicos do promotor urbanístico, ainda que através de um suposto «regime de responsabilidade partilhada».



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

c) A Contribuição Extraordinária sobre os Estabelecimentos de Alojamento Local

A contribuição extraordinária prevista no artigo 15.º da proposta de lei n.º 64/XXIII/2023, de 03 de Março de 2023, e regulada no seu anexo III, *“incide sobre a afectação de imóveis habitacionais, localizados em zona de pressão urbanística, a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil”*.

Sucedem que esta questão poderia efectivamente depender e manter-se na alçada da decisão dos municípios, não fosse esta proposta de lei determinar a alteração do conceito de zona de pressão urbanística e determinar os seus valores, anualmente, por portaria (cfr. artigo 7.º do anexo III da proposta de lei n.º 64/XXIII/2023, de 03 de Março de 2023).

Com esta alteração metodológica, deixa de estar a cargo dos municípios a definição das zonas de pressão urbanística e a mesma passa a estar dependente de orientações da administração central, numa clara intromissão na autonomia dos municípios.

A título de exemplo, e não sendo possível fazer uma aferição rigorosa do conceito, refira-se que em Silves, na presente data, não foram definidas quaisquer zonas de pressão urbanística, e a avaliar apenas pelo critério da alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º² do anexo III da proposta de lei, todas as freguesias do concelho de Silves passarão a ser zonas de pressão urbanística, salvo a freguesia de São Marcos da Serra, território de baixa densidade.

d) O Arrendamento Forçado dos Fogos Devolutos

Esta matéria, prevista no artigo 15.º da proposta de lei n.º 64/XXIII/2023, de 03 de Março de 2023, com a epígrafe *“Procedimento de arrendamento forçado de habitações devolutas”*, pressupõe, de acordo com as alterações legais projectadas, que as entidades fornecedoras de energia e telecomunicações comuniquem aos municípios *“uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, utilizando obrigatoriamente a identificação matricial dos prédios”*.

² Que determina o valor mínimo de 50 contratos de arrendamento nos anos de referência (2015-2022), para que um determinado aglomerado seja assumido como zona de pressão urbanística. No concelho de Silves, de 2017 a 2021 (anos para os quais dispomos de informação), o número de contratos de arrendamento é de 533 em Armação de Pêra, 278 em São Bartolomeu de Messines, 289 em Silves, 297 em Algoz e Tunes, 218 em Alcantarilha e Pêra e 28 em São Marcos da Serra.



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

Ora, esta questão, por muito nobre que possa parecer, é impraticável, uma vez que não existe, ou, pelo menos, não temos conhecimento de um cadastro urbano acessível, interoperacional, funcional e actualizado, que permita a verificação desta informação, com o rigor e a segurança mínima exigível.

O Município de Silves já teve oportunidade de identificar este problema junto da Autoridade Tributária a propósito da majoração do IMI que vem aplicando anualmente aos prédios degradados, tendo-se então chegado à conclusão que este alinhamento não é, à data, possível. Assim, esta medida nada mais é do que uma utopia ou uma medida pensada à escala de cidades/aglomerados com recursos efectivos para proceder a esta verificação.

Ademais, trata-se de uma medida de difícil aceitação social, o que torna a sua operacionalização deveras complexa, para além de que vai suscitar um elevado grau de conflitualidade e litigiosidade.

e) A Alteração aos Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana, um pouco por todo o país, tem dado provas de constituir uma efectiva e concreta resposta à recuperação e revitalização do parque habitacional, à optimização de infraestruturas, à qualificação do território e à devolução, para um uso actual, funcional e adaptado, de fogos devolutos, degradados ou em más condições de habitabilidade.

É alinhado com este sucesso que se entende que a política de reforço da oferta de habitação deveria passar muito mais pela promoção das intervenções de reabilitação do que pela construção nova.

É, no entanto, com alguma estranheza que se constata que a reabilitação urbana vê a sua atractividade ser condicionada pela revogação de dois benefícios fiscais até aqui atribuídos aos proprietários que efectuem intervenções de reabilitação, a saber, a taxa fixa de 5% das mais-valias e a taxa fixa de 5% dos rendimentos das rendas, o que não deixa de ser estranho, quando o pacote de medidas anunciado pelo Governo contempla outros benefícios fiscais que se mostram discutíveis por estarem ancorados em negócios de génese especulativa.

Portanto, o Programa “Mais Habitação”, lamentavelmente, não reforça a tónica da reabilitação urbana, quando é sabido que o problema radica no acesso às habitações existentes, nomeadamente centenas de milhares de fogos habitacionais que não cumprem actualmente a sua função social, razão mais do



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

que suficiente para motivar uma revisão e aprofundamento dos apoios e benefícios do Estado à reabilitação urbana.

f) A Ausência de Avaliação do Custo-Benefício das Medidas Projectadas

O Programa “Mais Habitação” não integra nenhuma avaliação do custo-benefício das medidas projectadas pelo Governo, o que não contribui para a transparência do processo e adensa as dúvidas sobre a eficácia, eficiência e fiabilidade das mesmas para alcançar os objectivos a que se propõem.

No entanto, da simples apreciação da documentação tornada pública, é forçoso concluir que as medidas projectadas vão provocar numerosas alterações legislativas, que sob o mote de mais habitação e mais simplificação administrativa, títulos que à primeira vista merecem uma concordância generalizada, apenas irão contribuir para gerar instabilidade nos serviços públicos e fomentar a falta de confiança e segurança jurídica junto dos cidadãos e investidores.

g) A Ausência de Medidas de Fundo para Garantir o Direito à Habitação

Infelizmente, o Programa “Mais Habitação” não elimina as dificuldades que largas franjas da população enfrentam para aceder ao mercado imobiliário, seja por auferirem baixos rendimentos, seja por não conseguirem aceder ao crédito bancário e seja pela ausência de uma política de regulação do preço das casas, para combater a especulação imobiliária.

Mais do que propriamente um problema de falta de habitação, o que há, acima de tudo, é um problema de acesso à habitação, que não se revolve através do aumento de perímetros urbanos, ressuscitando a figura das áreas urbanizáveis, que, curiosamente, tinha sido extinta para aprofundar o combate à especulação imobiliária e colocar termo ao aumento descontrolado e discricionário dos perímetros urbanos, situação essa que deu azo ao aparecimento de edificação dispersa, com acréscimo de custos para os municípios na gestão das suas infraestruturas, isto para não falar de outras práticas menos claras que se desenvolviam ao abrigo da anterior discricionariedade excessiva na ampliação de perímetros urbanos.

Não se justifica ampliar perímetros urbanos, quando, dentro desses perímetros, subsistem áreas urbanas livres e intersticiais por colmatar e edificações preexistentes devolutas e degradadas por



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

reabilitar, de modo a voltar a ter uma função social. Inverter este paradigma, é premiar os municípios incumpridores que não adaptaram os seus Planos Directores Municipais às novas regras de classificação e qualificação do uso dos solos, quando já tinham de o ter feito desde, pelo menos, 2015.

Quem cumpriu, como é o caso do Município de Silves, arrisca-se agora a ficar ostensivamente prejudicado, enquanto que quem não cumpriu passa a ser premiado com a manutenção de solos urbanizáveis, com tudo o que isso tem por inerência em termos de promoção do processo de urbanização e edificação de solos.

Por outro lado, faz-se notar que o sistema de provisão habitacional nacional é caracterizado por um parque público diminuto, e, portanto, pela circunstância de termos um bem essencial totalmente dependente de um mercado financeirizado e rentista. Naturalmente, este estado situacional é a consequência de escolhas políticas que sempre privilegiaram, ao longo de décadas, a intervenção através do mercado, escolhas essas reforçadas, nos últimos anos, com a intervenção da Troika e a sua influência austeritária posterior, gerando uma contração do investimento público e promovendo activamente a especulação imobiliária, em sua substituição.

Ademais, a venda de bens imobiliários públicos a preço de saldo, no rescaldo da crise financeira, a liberalização do mercado de arrendamento, que acelerou a cessação dos contratos, e a aposta desproporcionada no turismo contribuíram, no seu conjunto, para a retirada de imóveis do mercado de arrendamento. Esta situação foi ainda potenciada pela promoção de um mercado imobiliário concorrencial ao sector da habitação, virado para uma procura externa, cujo poder de compra é muito superior ao dos salários desvalorizados de quem trabalha no país. A recente crise inflacionária consubstancia, assim, apenas a gota de água de uma situação que já se sabia, há muito, ser insustentável.

Por isso, a resolução do problema da habitação não será alcançada sem a necessária mudança do actual modelo económico, que vem operando uma transferência da propriedade do património imobiliário para o exterior e do rendimento do trabalho para o capital, com os rentistas imobiliários a assumirem um papel cada vez mais relevante neste processo.



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

h) Contributos para uma Política que garanta o Direito à Habitação

Objectivamente, apresentam-se os seguintes contributos para o desenvolvimento de uma política que, no cumprimento do previsto no artigo 65.º da Constituição da República, garanta efectivamente o direito à habitação:

- 1) A dificuldade do acesso à habitação é, fundamentalmente, um problema de capacidade financeira da maioria da população portuguesa para poder aceder ao mercado imobiliário e ao crédito imobiliário. Trata-se, em bom rigor, de um problema que apenas se resolve com o aumento dos salários da generalidade da população portuguesa. Importa colocar termo ao paradigma do “trabalhar empobrecendo”, promovendo e impondo uma política de revisão e de aumentos salariais para todas as carreiras da função pública, começando pelos escalões de vencimento mais baixos, bem como incentivar e estimular os privados a rever a sua política salarial.
- 2) Relativamente aos prédios devolutos, propõe-se o aumento considerável da taxa legal de agravamento de IMI. Com efeito, a actual solução prevista na lei não tem grande efeito sobre os proprietários de prédios devolutos, na medida em que o valor patrimonial desses prédios para efeitos tributários é muito baixo; pelo que, perante as dificuldades de aceitabilidade e operacionalização da figura do arrendamento forçado desses prédios, seria preferível, antes de mais, fazer uso de medidas fiscais, para compelir os proprietários a atribuir uma função social aos seus imóveis, desde logo fazendo recair sobre os mesmos um sério agravamento de IMI na eventualidade dos prédios se encontrarem degradados ou devolutos, por via da alteração da lei, aumentando consideravelmente a taxa legal sancionatória, ou por via de algum mecanismo a empreender pela Autoridade Tributária, em termos de revisão do valor patrimonial desses imóveis.
- 3) Plano de Recuperação e Resiliência - prever, nos programas de acesso a fundos externos de financiamento, a possibilidade dos municípios apresentarem candidaturas à construção de fogos habitacionais a custos controlados para os colocar no mercado para venda - e não para arrendamento -, influenciando, desse modo, ainda que indirectamente, o valor/preço do imobiliário, visto que a oferta pública não se deve guiar pelo mercado, mas antes limitá-lo e



MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

guiá-lo para assegurar o cumprimento de um direito constitucional fundamental, e possibilitando, simultaneamente, a aquisição de receita própria para ser reinvestida, sucessivamente, na promoção de novos processos de construção de fogos habitacionais a custos controlados. Por contraposição, a manutenção destes fogos habitacionais sob a tutela municipal, limitando-se esta à celebração de arrendamentos habitacionais, apenas se traduzirá numa significativa despesa municipal.

- 4) O Governo assumir definitivamente uma política de combate efectivo à especulação imobiliária, regulando os preços do imobiliário, de modo a possibilitar o acesso da população portuguesa, de acordo com a realidade salarial do nosso país. O Estado deve deixar ser refém do mercado imobiliário e passar a ser efectivamente um ente regulador do mesmo, para evitar o estado a que chegamos no que concerne à impossibilidade da larga maioria da população portuguesa conseguir aceder ao direito à habitação.

Sem mais de momento, subscrevo-me com os meus melhores cumprimentos.

A Presidente da Câmara Municipal de Silves

Rosa Palma

006U/ORDENAMENTO 08/2023

23/03/2023