

**PROJETO DE LEI 843/XIII-PS**  
**LEI DE BASES DA HABITAÇÃO**  
**-- PARECER DA ANMP --**

**1. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

A Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, solicitou para consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao Projeto de Lei, de autoria do Grupo Parlamentar do Partido Socialista, que pretende aprovar a Lei de Bases da Habitação.

A iniciativa legislativa em causa pretende, de acordo com a primeira nota da sua exposição de motivos, desenvolver os preceitos constitucionais em matéria de habitação -- artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa -- fazendo-lhes corresponder um quadro legal que espelhe princípios e regras gerais, norteadoras da legislação subsequente e da atuação dos poderes públicos e privados, criando, assim, um quadro de base para a restante legislação, para os programas e medidas específicas, consubstanciando-se como pano de fundo das políticas de habitação.

**2.CONTEXTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA. A VASTA EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS.**

O diploma remetido a audição é apresentado como uma iniciativa pioneira, uma vez que nunca existiu, no ordenamento jurídico português, até hoje, um diploma que enquadrasse as bases da Habitação, pretendendo constituir-se, como já foi referido, uma orientação geral para as políticas públicas.

Nesses termos, a iniciativa legislativa é apresentada com uma extensa exposição de motivos, que percorre os antecedentes do projeto de lei, os compromissos internacionais de Portugal e legislação comparada, a questão da habitação “acessível”, uma breve descrição da estrutura e conteúdo da lei de bases (que relegamos para o ponto seguinte), uma alusão aos instrumentos e transversalidade das políticas públicas de habitação e, por fim, uma nota aos cidadãos, demais poderes públicos e sociedade civil.

A importância do conteúdo desta exposição de motivos justifica um resumo autónomo no presente parecer, para uma melhor perceção do enquadramento e motivação do presente Projeto de Lei.

**2.1.Quanto aos antecedentes**, de forma sucinta, são identificados:

- ✓ A Constituição, os direitos sociais e culturais e a necessidade de uma lei de bases nesta área específica;
- ✓ A pré-existência de políticas públicas pioneiras;
- ✓ O apelo da sociedade civil à tomada de medidas legislativas que já apontaram no passado para uma LBH;
- ✓ A Estratégia Nacional de Habitação 2015-2031, aprovada pela RCM 48/2015;
- ✓ O crescimento das dificuldades e desigualdades no acesso à habitação, decorrente da crise e da diminuição das dotações para políticas públicas de habitação, da liberalização do mercado de arrendamento de 2012 aliada aos problemas do alojamento local e procura imobiliária externa;
- ✓ O problema do acesso à habitação por resolver, “...*a falta de habitações onde elas sejam necessárias, me boas condições e a preço acessível*”.

- ✓ A nova geração de políticas de habitação (NGPH) -- documento estratégico aprovado por RCM datada de 04 de Outubro de 2017, da autoria da Secretaria de Estado da Habitação (criada, por seu turno, em Julho de 2017) -- que aponta, no essencial, para a garantia do acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público e para a criação de condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra.
- ✓ O processo participativo lançado pelo grupo parlamentar do Partido Socialista;

## **2.2. Quanto aos compromissos internacionais e legislação comparada, destaca-se:**

Nas Nações Unidas:

- ✓ Carta Internacional dos Direitos do Homem, constituída pela Declaração Universal dos Direitos do Homem (1948)
- ✓ Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais (1966)
- ✓ Protocolo Facultativo ao Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais (maio de 2013)

No Conselho da Europa:

- ✓ Convenção para a Proteção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais (1950)
- ✓ Carta Social Europeia (ratificada em 1991)
- ✓ Carta Social Europeia Revista (ratificada em 2001)

## **2.3. Quanto à questão da “habitação acessível”, são identificados os contextos antecedentes:**

- ✓ O regime das casas de renda limitada de 1948;
- ✓ A reforma do regime em 1973;
- ✓ O debate atual sobre habitação acessível (no quadro da OCDE e da União Europeia);

## **2.4. Estrutura e conteúdo da Lei de Bases (analisados abaixo no ponto 3.);**

**2.5. Palavra aos cidadãos, poderes públicos e sociedade civil**, em que se reconhece a importância de, ao longo de décadas, o problema da habitação, do direito à habitação, ter feito parte das prioridades de luta da sociedade civil, dos estudos das universidades e dos académicos que igualmente se focaram nesta temática, com um especial direcionamento à geração jovem, no sentido de um compromisso para criar melhores condições de acesso a habitação autónoma.

## **3. ESTRUTURA E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

O Projeto de Lei de Bases da Habitação desenvolve, e densifica, assim, o artigo 65.º da CRP, que consagra o direito fundamental à habitação e urbanismo.

### **O Projeto estrutura-se nos seguintes termos:**

- ✓ Capítulo I – Direito à Habitação;
- ✓ Capítulo II – Da habitação e do habitat;
- ✓ Capítulo III – Agentes da política de habitação;
- ✓ Capítulo IV- Políticas públicas de habitação;

- ✓ Capítulo V- Instrumentos e transversalidade das políticas públicas de habitação;
- ✓ Capítulo VI- Acesso ao Arrendamento;
- ✓ Capítulo VII – Acesso à casa própria;
- ✓ Capítulo VIII- Programas especiais de apoio;
- ✓ Capítulo IX – Disposições finais e transitórias;

**Quanto aos conteúdos evidencia-se, por capítulo, abaixo, os aspetos mais relevantes.**

**3.1. Direito à habitação (Capítulo I).** Neste capítulo é concretizado **objeto do diploma**, que pretende definir as bases gerais da política de habitação, pretendendo garantir a todos o acesso efetivo a uma habitação condigna. Acresce ao objeto (art.1.º) um **elenco de definições, um elenco de princípios gerais** (universalidade do direito a uma habitação condigna, igualdade de oportunidades e coesão territorial, sustentabilidade social, económica e ambiental, descentralização, subsidiariedade e cooperação e, por fim, o princípio da transparência e participação dos cidadãos), previsto no artigo 3.º.

Ainda neste capítulo é autonomizado um normativo que prevê e densifica a **“Função social da habitação**, no sentido de reforçar a o dever do proprietário de um imóvel ou fração habitacional fazer uso do seu bem de forma a que o exercício do seu direito de propriedade contribua para o interesse geral, prescrevendo o princípio da penalização e possibilidade de requisição pública, de habitações devolutas ou abandonadas.

**3.2. Da habitação ao *habitat* (Capítulo II).** Este capítulo regula, concretizando as soluções e conceitos do n.º1 do artigo 65.º da CRP, a dimensão adequada da habitação (artigo 5.º), as condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade (artigo 6.º), o acesso a serviços públicos essenciais (artigo 7.º), a garantia da intimidade pessoal e privacidade familiar (artigo 8.º), a garantia da proteção do domicílio (artigo 9º), o direito à morada (artigo 10.º), a garantia de proteção e acompanhamento no despejo (artigo 11.º), o uso habitacional (artigo 12.º). Na segunda secção deste capítulo introduz-se no ordenamento jurídico o conceito de **“habitat”** aplicado ao contexto territorial das habitações, distinguindo entre habitat urbano e habitat rural, apontando-se para políticas distintas de valorização do contexto de proximidade das unidades habitacionais, sobretudo no que importa ao acesso a serviços públicos essenciais.

**3.3. Agentes da política de habitação (Capítulo III).** Neste capítulo esclarece-se o papel que cada agente privado, social ou público deverá desempenhar no conjunto global da política de habitação; como agentes da política de habitação são identificados: as pessoas e famílias, as empresas e outras entidades privadas, o setor social e o setor público. Destaca-se a possibilidade de contratos administrativos entre entidades do setor público e do setor social, que incentivem e vinculem a colaboração em programas considerados prioritários. Inova-se em matéria de competências de freguesias, que por razões de proximidade deverão ter um especial papel na identificação das carências e recursos habitacionais dos seus territórios.

**No que aos Municípios respeita, é criado um normativo autónomo (artigo 27.º) à semelhança dos restantes agentes públicos**, em que são elencadas as várias responsabilidades, que serão objeto de descrição adiante (ponto 4.1.).

**3.4. Políticas públicas de habitação (Capítulo IV).** Este é capítulo apresentado como central do diploma, estabelecendo o modo como se desenvolvem as **políticas públicas de habitação de âmbito nacional, regional e local**, prevendo-se a criação de um novo órgão, o Conselho Nacional de Habitação, com competências de acompanhamento e de envolvimento da sociedade civil na programação de políticas de habitação.

São diferenciados os seguintes níveis ou naturezas de política de habitação: **a política nacional de habitação** (artigo 30.º) que tem como instrumento principal a “*Estratégia Nacional de Habitação*” e os “*Relatórios anuais de habitação*”; as **políticas regionais de habitação**, que seguem com as adaptações necessárias o modelo da política nacional; e **as políticas locais de habitação**, destacando a exposição de motivos **o nível municipal**, sendo o instrumento ao serviço deste nível de política, os **programas Locais de Habitação**, exhaustivamente detalhados no artigo 39.º e objeto de descrição autónoma no ponto 4.2.

Destaca-se a possibilidade de a assembleia municipal, por proposta da Câmara Municipal, poder aprovar “*declarações fundamentadas*” sempre que se verificar uma situação de défice habitacional, habilitando os Municípios a lançar mão de instrumentos e recursos que lhes permitam enfrentar estas situações.

É definido um modelo de participação dos cidadãos através dos Conselhos de Habitação, sendo obrigatório o Nacional, e facultativos os de nível regional ou local.

São igualmente definidos um conjunto de programas especiais de apoio, de âmbito nacional, a que poderão recorrer regiões autónomas e municípios.

Por fim, consagram-se alguns princípios em matéria de financiamento, incluindo a possibilidade de flexibilização dos limites de endividamento municipal e a criação de Fundos de Habitação e Reabilitação, de nível nacional, regional e local.

### **3.5. Instrumentos e transversalidade das políticas públicas de habitação (Capítulo V).**

Neste capítulo, enunciam-se, numa primeira parte, os principais instrumentos de políticas públicas de habitação, que se distribuem por quatro tipos distintos: a **promoção de habitação pública, a fiscalidade, os apoios financeiros e subsídio** e os **instrumentos de regulação**, constituindo a “*mala de ferramentas*” de qualquer política pública de habitação.

Relativamente à “**promoção de habitação pública**”, incluem-se princípios essenciais de gestão do parque habitacional público, **bem como orientações para a descentralização** (descritas no ponto 4.3.) inserindo-se o dever de promoção da utilização de habitações abandonadas ou injustificadamente devolutas.

No âmbito da “**fiscalidade**” apresentam-se as linhas gerais a que deve obedecer o sistema fiscal, benefícios fiscais, de forma a que a política fiscal seja compatível e convergente com a política de habitação, e nos “**apoios financeiros e subsídio**” exemplificam-se medidas desta natureza. A defesa do interesse geral impõe que os benefícios e incentivos fiscais sejam avaliados em função do seu contributo efetivo para a garantia do direito à habitação; e que a concessão de apoios financeiros ou subsídios possa determinar o condicionamento do uso das habitações que os tenham recebido para habitação própria permanente ou arrendamento acessível e de longa duração.

Quanto aos “**instrumentos de regulação**” destaca-se o dever do Estado disponibilizar regularmente informação pública transparente e fiável sobre o mercado habitacional, a necessidade de compatibilizar os diferentes regimes jurídicos (a começar pelo do arrendamento urbano, com a presente lei de bases da habitação) estipulam-se os deveres dos proprietários e enunciam-se incentivos ao melhor uso dos recursos habitacionais, incluindo o direcionamento de

investimento imobiliário estrangeiro para os territórios de baixa densidade ou para habitação acessível onde ela faça falta.

Por fim, são elencadas as políticas setoriais com as quais a política pública de habitação tem de se articular (artigo 58.º e seguintes e ponto 4.4.), designadamente a política de solos, de reabilitação e regeneração urbanas, de infraestruturas urbanísticas e equipamentos, e mobilidade e transportes, para além das várias políticas de natureza “social”, regulando-se, ainda, as matérias relacionadas com a informação, participação e tutela de direitos.

**3.6. O acesso ao arrendamento (Capítulo VI).** Justificando um capítulo autónomo com o destaque que o número 3 do artigo 65.º da Constituição dá ao arrendamento e à renda compatível com o rendimento familiar, bem como a relevância que o arrendamento assume no panorama habitacional português, são propostos os princípios gerais a que o Estado deve subordinar a política de arrendamento e prevê-se a criação de um **novo regime especial de fixação de renda, o regime da renda acessível ou limitada** para património público ou privado, para além dos já existentes regimes de renda apoiada ou social e condicionada ou técnica.

São, ainda, enumerados os **instrumentos para a promoção pública do arrendamento**, bem como os incentivos e garantias do arrendamento privado, prevendo-se a criação de seguro de renda e mecanismos de garantia mútua alternativos ao fiador. Para além de vários tipos de subsídios de renda, admite-se em certos casos a compensação financeira destinada a senhorios mais pobres.

**3.7. Acesso a casa própria (Capítulo VII).** Atendendo a que a Constituição determina, também, a existência de uma política tendente ao acesso à habitação própria, o projeto adianta um conjunto de normativos dedicados ao mercado privado, incluindo matéria do crédito à habitação e dos condomínios, mas também regras para a alienação de habitação pública. Também é aqui regulado o regime de propriedade resolúvel, especialmente vocacionado para o setor social e cooperativo.

**3.8. Intervenções prioritárias e Programas Especiais (Capítulo VIII).** São enunciadas e reguladas as seguintes intervenções prioritárias: **casos de emergência por razões de proteção civil** ou de humanitária; **apoio prioritário para pessoas em risco de despejo forçado e sem alternativa habitacional**; pessoas **sem-abrigo**; **áreas urbanas de génese ilegal ou bairros precários**; **territórios prioritários** por diversas razões, incluindo os territórios de **baixa densidade ameaçados de desertificação**; e situações de **habitações devolutas ou degradadas por causa de processos de partilhas sucessórias excessivamente prolongados**.

É prescrita, de uma forma genérica, a intervenção do Estado nestes casos, provendo habitação ou apoio, regulando processos e fazendo valer o interesse geral sobre os interesses particulares.

**3.9. Disposições finais e transitórias (Capítulo IX).** Destaca-se o objetivo de garantir o progressivo reforço da dotação do Orçamento de Estado para a habitação, de modo a aproximar Portugal da média europeia e ultrapassar a condição a que a habitação tem sido votada nas prioridades nacionais.

#### **4. PAPEL E RESPONSABILIDADES DOS MUNICÍPIOS PREVISTOS NO PROJETO DE LEI.**

##### **4.1. PAPEL DOS MUNICÍPIOS ENQUANTO AGENTES PÚBLICOS DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO.**

Como já foi atrás referido, **no que aos Municípios respeita**, é proposto um normativo autónomo (à semelhança dos restantes agentes públicos) -- o artigo 27.º -- em que são elencadas as várias responsabilidades que a estes cabem, regulando, por seu turno, de forma genérica, o artigo 26.º o papel das Autarquias.

Estes normativos não pode deixar de se relacionar, desde logo, como o artigo 24.º, que regula **o papel do Estado**, na medida em que este nos termos do n.º 1 deste mesmo normativo é o “*principal garante do direito à habitação, o decisor da política nacional de habitação e o incentivador e fiscalizador das políticas regionais e municipais de habitação*”, **apelando diretamente à colaboração com as Autarquias em, pelo menos, três das suas áreas de responsabilidade**, nos seguintes termos e a saber:

- ✓ *Promover, em colaboração com as regiões autónomas e **as autarquias locais**, a construção e reabilitação de habitações públicas em número e dimensão suficientes;*
- ✓ *Garantir as **condições para a valorização do «habitat» urbano e rural**, em colaboração com as regiões autónomas e **as autarquias**;*
- ✓ *Garantir, em colaboração com as regiões autónomas e **as autarquias**, a **cobertura integral do território em matéria de acesso a redes de infraestruturas, serviços públicos essenciais e equipamentos e serviços coletivos, nomeadamente no quadro das políticas de educação, saúde, segurança social e cultura**;*

Regressando a artigos 26.º-- **que enuncia o papel genérico das Autarquias** -- transcreve-se o normativo para uma melhor perceção da ideia subjacente:

*“1. Os **municípios** e as freguesias **participam na efetivação da garantia do direito à habitação**, nos termos da Constituição e da lei, sendo-lhes atribuídas as necessárias competências e respetivos meios para o seu desenvolvimento, com obediência aos princípios da descentralização, da subsidiariedade e da autonomia do poder local.*

*2. O disposto no número anterior à aplicável, com as necessárias adaptações, às associações de municípios, uniões de freguesias e outras entidades públicas interautárquicas.”*

Elenca, por fim, o artigo 27.º do projeto o vasto conjunto de responsabilidades que se pretende cometer aos Municípios nesta Lei de Bases, agrupadas da seguinte forma:

1. **Os municípios programam e executam a respetiva política municipal de habitação**, identificando as carências habitacionais quantitativas e qualitativas bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou no quadro de programas nacionais.
2. *Para o disposto no número anterior, **cabe aos municípios**:*

- a) Proceder ao **levantamento periódico da situação existente** nos seus territórios em matéria de habitação;
- b) **Integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial** de âmbito intermunicipal, municipal ou inframunicipal e respetivos programas de execução, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional;
- c) **Promover a coexistência dos diferentes estratos sociais e etários**, bem como a sua distribuição equitativa no território, e zelar pela **sustentabilidade demográfica da população** e pela **renovação geracional**;
- d) Promover a **colmatação e a reabilitação urbana integrada**, incluindo a reabilitação física, económica e social do tecido urbano, sem limitação à reabilitação física de edifícios;
- e) **Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações destinadas às camadas mais vulneráveis da população e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal**, bem como a sua adequada integração urbanística;
- f) **Apoiar as cooperativas de habitação**, nomeadamente nos termos do nº 4 do artigo 20.º;
- g) Promover a **construção ou reabilitação de habitações a custos controlados**, destinadas a habitação acessível, própria ou para arrendamento;
- h) Contribuir para a **melhoria generalizada das condições de habitabilidade do parque habitacional e fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos respetivos proprietários**;
- i) **Zelar pela garantia da função social da habitação**, nos termos do artigo 4º;
- j) Promover a **requisição temporária para fins habitacionais de imóveis públicos em situação de disponibilidade ou, mediante indemnização e na sequência de declaração fundamentada** prevista na alínea a) do número 8 do artigo 39.º, de imóveis privados que se encontrem injustificadamente devolutos ou abandonados, sem prejuízo da manutenção da titularidade da propriedade;
- k) **Condicionar as operações urbanísticas ao cumprimento das metas habitacionais municipais**, nomeadamente incluindo nas contrapartidas legais exigíveis a inclusão de uma percentagem, com o limite superior fixado por lei, destinada a habitação acessível;
- l) **Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão**, sempre que possível, das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI);
- m) **Incluir os núcleos de habitação precária e as áreas degradadas ou as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade** até à prossecução do realojamento adequado e suficiente;

- n) **Combater a segregação espacial e social e todas as formas de discriminação no acesso à habitação, nomeadamente o assédio imobiliário, entendido como toda a ação ou omissão, praticada com abuso de direito, que vise perturbar o uso legítimo da habitação pelos que nela residem ou forçá-los a abandoná-la sem fundamento legal;**
- o) **Prever, monitorizar e compensar as alterações da dinâmica urbana que tenham como consequência uma valorização excessiva do custo da habitação, que dificulte a permanência no local dos residentes, em resultado de processos de **gentrificação e turistificação**;**
- p) *Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais e europeus dirigidos às **pessoas sem abrigo e ao combate à discriminação racial ou étnica**;*
- q) *Praticar uma **política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal**;*
- r) *Garantir no respetivo território o acesso universal às **infraestruturas e serviços públicos essenciais, bem como a adequada acessibilidade aos equipamentos coletivos de educação, saúde, segurança social e cultura e aos sistemas de mobilidade e transporte público**;*
- s) **Proteger e salvaguardar os recursos naturais e culturais e a qualidade ambiental;**
- t) *Assegurar uma **permanente vigilância e protecção contra riscos naturais ou antrópicos**.*

Este é o elenco de responsabilidades que o projeto pretende que sejam atribuídas e desenvolvidas pelos Municípios.

Será, igualmente, importante salientar, ainda nesta sede, que, nos termos do n.º2 do artigo 29.º do Projeto, “O Estado, as regiões autónomas e **os municípios podem constituir Fundos de Habitação e Reabilitação**, nos termos do artigo 44.º, para apoio das respetivas políticas públicas de habitação.”

#### **4.2. POLÍTICAS E PROGRAMAS LOCAIS DE HABITAÇÃO. INSTRUMENTOS.**

Conforme já referenciado, o nível municipal das políticas públicas de habitação é objeto de especial destaque nas exposições de motivos do diploma, cumprindo destacar dois normativos – artigos 38.º e 39.º -- que regulam, respetivamente, as “*Políticas Locais de Habitação*” e o “*Programa Local de Habitação*”.

Determina o artigo 38.º, **quanto às Políticas Locais de Habitação, de forma genérica, que :**

- ✓ Os **municípios** programam e executam as suas políticas locais de habitação, no âmbito das suas atribuições e competências e tendo em conta o artigo 27.º do projeto.
- ✓ As **comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas** podem definir políticas locais de habitação para as respetivas áreas, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 27.º e 39.º do projeto.

- ✓ As **freguesias** participam na definição e execução das políticas locais de habitação, no âmbito das suas atribuições e competências e nos termos do artigo 28.º do projeto.

Quanto aos **Programas Locais de Habitação**, o artigo 39.º enuncia, de forma exaustiva o seu conteúdo e objetivos.

O projeto determina que a política municipal de habitação é consubstanciada num Programa Local de Habitação, (PLH), sendo este um instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o plano diretor municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana.

O PLH é aprovado pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, ouvidas as freguesias e o Conselho Local de Habitação, quando exista, e após consulta pública.

Quanto ao conteúdo obrigatório do Programa Local de Habitação:

- a) **Um diagnóstico com a identificação tão exaustiva quanto possível das carências** habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura em termos de quantidade, tipo e preço;
- b) **Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis** e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock por não terem viabilidade de reabilitação;
- c) **A definição estratégica das prioridades, dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência do PLH**, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;
- d) **O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver** para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- e) **As opções de política de solos e de gestão patrimonial** necessárias para a concretização das metas habitacionais propostas;
- f) **O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos**, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- g) **A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados**, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidos e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área;

- h) **A promoção de modalidades efetivas de cooperação, no âmbito municipal, entre o município, o setor cooperativo, a rede social municipal e as associações ou organizações de moradores;**
- i) **O modelo de acompanhamento, controle e avaliação do PLH.**

No âmbito do PLH podem ser **delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária a nível das políticas públicas de habitação**, nomeadamente:

- a) Aglomerados, núcleos ou bairros de natureza precária ou informal, que careçam de requalificação, regularização e/ou realojamento;
- b) Aglomerados, núcleos ou bairros em situação de perda populacional significativa, por razões demográficas, socioeconómicas ou urbanísticas;
- c) Bairros ou zonas em risco ou processo de gentrificação
- d) Aglomerados, núcleos ou bairros não integrados urbanística e socialmente ou que concentrem elevados índices de pobreza e discriminação.

Os territórios ou bairros de intervenção prioritária reconhecidos pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, podem ser alvo de medidas públicas de discriminação positiva ou de **programas especiais de apoio**, para melhoria das respetivas condições.

No âmbito do PLH, destaca-se a possibilidade de a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de que se verifica uma situação de défice habitacional, falha ou disfunção de mercado ou risco de declínio demográfico, na totalidade ou em partes do território municipal, ouvidas as freguesias abrangidas. Esta declaração fundamentada habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Requisição temporária para habitação, mediante indemnização a fixar nos termos legais, de imóveis privados que se encontrem abandonados ou injustificadamente devolutos, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 4.º e na alínea j do número 2 do artigo 27.º;
- b) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- c) Discriminação positiva no acesso a financiamentos nacionais, comunitários ou privados destinados à habitação ou reabilitação urbana;
- d) Contratualização de programas especiais de apoio, de âmbito nacional ou europeu, previstos no número 2 do artigo 41.º, ou dos instrumentos para situações de intervenção prioritária, previstos no Capítulo VIII;
- e) Flexibilização dos limites de endividamento municipal nos termos do artigo 43.º;
- f) Condicionamento das operações urbanísticas em que tal se justifique ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente, ao abrigo do disposto na alínea k) do número 2 do artigo 27.º, incluindo nas contrapartidas legais exigíveis a inclusão de uma percentagem, fixada na declaração fundamentada, destinada a habitação permanente e acessível;
- g) Exercício do direito de preferência, nos termos do nº 7 do artigo 60.º do projeto e demais disposições legais.

#### **4.3. O PROCESSO DE DESCENTRALIZAÇÃO NO PROJETO.**

O Projeto **enquadra o atual processo de descentralização de competências no âmbito 48.º**, no seio dos instrumentos e transversalidade das políticas públicas de habitação, determinando-se que a propriedade do parque habitacional do Estado deva ser gradualmente transferido para o nível regional ou local, no quadro das medidas de descentralização de competências, em conformidade com o que a lei venha a determinar. Prevê-se, no mesmo normativo o compromisso de que o Estado assegurará a descentralização da gestão do seu parque habitacional, de acordo com o princípio da subsidiariedade, bom como os recursos adequados a esse fim.

#### **4.4. A ARTICULAÇÃO COM AS POLÍTICAS DE SOLOS, REABILITAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANAS, INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E EQUIPAMENTOS, MOBILIDADE E TRANSPORTES.**

Em matéria de **articulação com a política de solos (artigo 60.º)**, é evidenciado que esta é um instrumento indispensável à concretização das obrigações do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais em matéria de garantia do direito à habitação.

Determinando o normativo que regula esta articulação que o Estado, as regiões autónomas e os Municípios promovem, no âmbito das respetivas atribuições e competências e para os efeitos do presente projeto de lei, a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:

- ✓ A regulação do mercado imobiliário, tendo em vista a transparência do processo de formação de valor e a prevenção da especulação fundiária e imobiliária;
- ✓ A realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública, nos domínios da habitação e da reabilitação e regeneração urbanas, que dêem resposta às carências habitacionais e à valorização do «habitat»;
- ✓ A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.

Por fim, nesta sede determina-se, ainda, **as seguintes obrigações e prerrogativas**:

- ✓ É determinada a possibilidade de o Estado, as regiões autónomas e as **autarquias locais** poderem recorrer a todos os **meios de intervenção administrativa no solo previstos na lei para concretizar e viabilizar as políticas públicas de habitação**;
- ✓ Prevê-se um **direito de preferência dos Municípios**, habilitado pela existência de **Programa Local de Habitação**, na transmissão onerosa de prédios entre particulares, para aquela execução.
- ✓ O Estado, as regiões autónomas e **os municípios promovem**, através dos programas especiais de apoio referidos no artigo 41º, a **regularização patrimonial e cadastral dos solos onde estão implantadas áreas urbanas de génese ilegal ou núcleos de habitação precária, suscetíveis de reconversão ou regeneração**.
- ✓ Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, **as parcelas destinadas a cedências gratuitas ao município para integrar o domínio municipal, nos termos da lei, podem ser afetadas a programas públicos de habitação**.

- ✓ As **compensações e contrapartidas urbanísticas podem ser adstritas pelos municípios, ao abrigo da alínea k) do nº 2 do artigo 27.º, à promoção de fins habitacionais**, nomeadamente na sequência de deliberação fundamentada no âmbito do Programa Local de Habitação a que se referem os números 7 e 8 do artigo 39.º.

No âmbito da **articulação com as políticas de reabilitação e regeneração urbanas** (artigo 61.º), é prescrito o princípio de que o Estado, as regiões autónomas e as **autarquias locais estimulam a reabilitação de edifícios e a reabilitação e regeneração urbanas, nos termos da lei, de forma a assegurar os princípios, objetivos e metas das políticas públicas de habitação.**

São enunciados as seguintes princípios/medidas:

- ✓ A **construção nova é apoiada nos seguintes casos**: em processos de colmatção urbana; quando o património edificado é insuficiente face às necessidades e carências habitacionais; quando se impõe repor o parque habitacional inabitável, a abater ao stock habitacional por não reunir condições mínimas para a sua reabilitação e utilização pelas pessoas e pelas famílias.
- ✓ Nos **processos de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal e de regeneração de núcleos de autoconstrução e de habitação precária ou degradada**, quando as habitações não sejam passíveis de requalificação e regularização, o direito à habitação é salvaguardo recorrendo, sempre que necessário, a **operações de realojamento** que respeitem o disposto no artigo 16º.
- ✓ Nas áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos da lei, os municípios podem adotar **medidas preventivas ou cautelares, por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal e ouvidas as freguesias abrangidas, para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do programa local de habitação.**

Ao nível da **articulação com as políticas de infraestruturas urbanísticas e equipamentos (artigo 62.º)**, é determinado que os vários níveis de planeamento asseguram o planeamento das redes de abastecimento de serviços e bens essenciais, garantem a sua regulação em função do interesse geral e prevêm o seu desenvolvimento com vista à satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras, bem como a garantia do direito à habitação e à qualidade de vida, salvaguardando as necessárias reservas de solo, nos termos legais.

É prescrito um dever especial do Estado, as regiões autónomas e as **autarquias locais assegurarem o planeamento e a disponibilização das infraestruturas e equipamentos necessários para promover a qualidade de vida dos cidadãos**, designadamente em matéria de circulação, espaços verdes, estabelecimentos de ensino e de saúde e equipamentos e serviços de apoio à infância e aos idosos.

Por fim, **quanto à articulação com as políticas de mobilidade e transportes (Artigo 63.º)**, destaca-se, apenas a prescrição de que as autarquias locais dispõem, nos termos da lei, de atribuições e competências próprias em matéria de regulação e prestação de serviços públicos de transportes, determinando-se que as políticas públicas de mobilidade e transportes privilegiam os meios de transporte não poluentes e modulam os preços dos transportes públicos com medidas de discriminação positiva para crianças, jovens e idosos.

#### **4.3. INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS.PAPEL E PRERROGATIVAS DOS MUNICÍPIOS.**

O Projeto dedica um importante conjunto de normativos às intervenções prioritárias, em que o papel dos Municípios surge, mais uma vez, evidenciado, sendo importante sinalizar os termos em que esta regulação é proposta e as prerrogativas que, nesta sede, estarão disponíveis ao nível da política local de habitação.

As intervenções prioritárias poderão, assim, ser sinalizadas pelo Estado, pelas Regiões Autónomas e pela Autarquias, sempre que extrema urgência ou necessidade exijam a imediata intervenção pública fora dos termos “normais” constantes da lei.

O Projeto aponta para as situações de grave e súbita carência habitacional em virtude de catástrofes naturais, acidentes ou outros factos imprevistos, para pessoas atingidas por guerras ou perseguições nos seus países de origem, para as situações de despejo forçado, que dele tenham sido alvo e não tenham alternativa habitacional, prescrevendo para estes grupos mais vulneráveis um atendimento público prioritário pelas entidades competentes e a medidas de discriminação positiva no acesso a soluções ou apoios habitacionais. No âmbito das intervenções prioritárias é igualmente destacado o problema das Pessoas Sem Abrigo, dos territórios e bairros de intervenção prioritária e territórios de baixa densidade e perda demográfica.

São, ainda, focadas as **áreas urbanas de génese ilegal e bairros informais**, sendo de destacar duas prescrições constantes da norma reguladora (artigo 82.º), que determina que, não obstante seja o **Estado quem decide e promove a reconversão das AUGI e a regeneração dos bairros informais, caberá aos municípios desenvolver os respetivos processos**, devendo estes identificar a existência nos seus territórios de AUGI e bairros informais e verificam as condições da sua eventual reconversão ou regeneração, procedendo aos necessários levantamentos e à adoção dos instrumentos de planeamento urbanístico adequados,

Decorre, ainda, da mesma norma, que o Estado, as regiões autónomas e os municípios têm o **dever de incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações na resolução dos seus problemas habitacionais**.

Ainda nesta matéria, caberá evidenciar que **no quadro dos programas especiais de apoio**, de âmbito nacional, previstos no artigo 41.º do projeto e das políticas de reabilitação e regeneração urbanas referidas no artigo 61.º do projeto, o Estado pode **conceder apoios para as operações de regularização cadastral e de realojamento inerentes aos processos em causa, podendo os apoios do Estado ser atribuídos aos Municípios, através de contratos-programa**, ou às organizações de moradores ou da sociedade civil envolvidas, também mediante contratos, caso os municípios não o possam ou decidam fazer.

No âmbito dos territórios e bairros de intervenção prioritária, destaca-se (artigo 83.º), a prerrogativa de, quando estes sejam identificados nos termos do n.º5 do artigo 39.º do Projeto, poderem vir a beneficiar de programas de apoio próprios/especiais com vista à melhoria das suas condições socioeconómicas e urbanísticas.

Os territórios de baixa densidade que se encontrem em risco de declínio demográfico poderão beneficiar de medidas positivas, nomeadamente acesso a apoios públicos à manutenção e gestão eficiente de habitações não permanentes, no âmbito de programas de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural.

## **5. FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO.**

Em matéria de financiamento das políticas públicas de habitação o projeto subdivide esta temática em três vetores: **os recursos financeiros públicos, medidas em matéria de endividamento municipal, e os Fundos de Habitação e Reabilitação.**

**5.1.Quanto aos recursos financeiros públicos,** prescreve o artigo 42º do projeto que cabe ao Estado assegurar dotações públicas adequadas à concretização da política nacional de habitação, **determinando que as despesas públicas com habitação a cargo do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais devem ser refletidas nos respetivos orçamentos anuais e programas de investimento plurianuais.**

Determina, ainda, o projeto que cabe ao Estado o estímulo do acesso das entidades públicas e privadas, e em especial das regiões autónomas e dos Municípios, a financiamentos comunitários na área da habitação, da reabilitação urbana e da sustentabilidade ambiental, económica e social dos aglomerados.

Por fim, está previsto que o Estado garantirá a prestação de informação consolidada sobre as dotações públicas destinadas em cada ano às políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e **local** e sobre a respetiva taxa de execução no ano anterior, através da sua inclusão no Relatório Anual da Habitação.

**5.2.Em matéria de endividamento municipal,** o projeto vem determinar que, tendo em vista assegurar a capacidade de resposta municipal às situações de carência habitacional, **a capacidade de endividamento dos municípios estipulada na lei das finanças locais possa ser majorada,** na sequência da aprovação de uma deliberação fundamentada no âmbito do Programa Local de Habitação, conforme o disposto nos números 7 e 8 do artigo 39.º do projeto.

**5.3.No que respeita, por fim, aos Fundos de Habitação e Reabilitação,** o artigo 44.º determina que o Estado garante a existência de um fundo nacional de habitação e reabilitação urbana para apoio das respetivas políticas públicas, podendo os Fundos de Habitação e Reabilitação podem incorporar património imobiliário público e receitas resultantes de empréstimos e financiamentos europeus e nacionais, destinadas a financiar as políticas públicas de habitação e reabilitação. Estes fundos estão excecionados das regras de funcionamento e supervisão definidas na lei.

Abre-se a possibilidade de as regiões autónomas e as autarquias locais podem criar fundos regionais ou locais de habitação e reabilitação urbana à escala dos seus territórios, podendo os Municípios por deliberação dos órgãos competentes:

- ✓ Incorporar nos seus fundos de habitação e reabilitação património municipal destinado à habitação, bem como parcelas resultantes de cedências ao município e afetas, nos termos do número 9 do artigo 60.º, do projeto a programas públicos de habitação;
- ✓ Consignar aos seus fundos de habitação e reabilitação parte das receitas da tributação do património imobiliário que lhes são afetas, bem como das receitas próprias resultantes da gestão do seu património imobiliário.

## **6. APRECIÇÃO DA ANMP.**

### **6.1. EM GERAL. AS POSIÇÕES RECENTES DA ANMP EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO.**

A ANMP não pode deixar de saudar a presente iniciativa legislativa, pela sua oportunidade e pela necessidade, urgente, de criar um quadro normativo estável, estruturante ao nível dos princípios orientadores, que confira maior estabilidade às políticas públicas em matéria de habitação, e defina quadros e níveis de responsabilidade no que respeita aos vários agentes e poderes públicos envolvidos.

Com efeito, o direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição sofre de um défice de concretização na legislação ordinária, que defina e vá mais longe na densificação dos princípios estruturantes e das responsabilidades dos poderes públicos e da sociedade civil.

A ANMP entende que a presente Lei de Bases aborda, efetivamente, as várias vertentes em que deve ser densificado o direito à habitação, salientando, no entanto, a necessidade de reavaliação dos instrumentos existentes, a adaptação e criação de mecanismos legais e regulamentares, acompanhados dos respetivos instrumentos de execução, realistas e adequados, que venham a permitir, de forma eficiente, a justa concretização do direito à habitação para a generalidade das populações.

A ANMP aproveita, ainda para reafirmar a indissociabilidade dos processo de reabilitação e regeneração urbanas das políticas de habitação, seja em matéria de dinamização e regulação do mercado de arrendamento (habitacional e não habitacional), seja em matéria de oferta pública de habitação, de natureza temporária ou definitiva, reforçando a disponibilidade dos Municípios para o cumprimento deste desiderato comum.

O redirecionamento para a estimulação de um mercado de arrendamento compatível com os rendimentos médios das famílias, a criação de respostas mais diligentes para as situações de carência habitacional urgente e o melhoramento das soluções disponíveis para os agregados familiares economicamente mais desfavorecidos, são os pontos fulcrais de uma política habitacional que se queira atual e mais apta às novas realidades.

É fundamental o reforço da participação dos municípios na definição e execução das políticas públicas de habitação, realçando a importância das políticas habitacionais enquanto instrumento ao serviço dos processos de regeneração

das cidades, do chamamento das pessoas à urbe, com expectáveis melhorias para a segurança e qualidade de vida das famílias, dinamização das economias locais e do combate à desertificação e interioridade, e enquanto políticas de inclusão, de segurança, de igualdade de oportunidades, de conciliação familiar, de dinamização da mobilidade das famílias.

É, no entanto, sabido que a Nova Geração de Políticas de Habitação e o papel cometido aos Municípios seja no âmbito dos novos Programas Habitacionais, seja no âmbito do processo de descentralização de competências -- acompanhado no modelo da presente proposta de Lei de Bases da Habitação -- convocará esforços acrescidos que não são despiciendos.

Nesses termos, é fundamental que a discussão em torno dos mecanismos de execução deste “novo” papel seja realista, e permita, aos Municípios, gerirem de forma sustentada as suas responsabilidades, não se imiscuindo o Estado, do seu papel, também fundamental nesta concretização.

Antes de mais, é fundamental que o processo de descentralização de competências se encontre plenamente articulado com este diploma base, setorial, devendo os respetivos conteúdos ser alinhados, por a que não resulte, nem deste projeto de Lei de Bases da Habitação, nem de outros diplomas, como sejam os programas habitacionais recentemente aprovados, ou em aprovação, desalinhamentos geradores de insegurança na distribuição de responsabilidades entre o Estado e os Municípios, ou que sejam fator de desestabilização dos compromissos políticos assumidos no processo de descentralização.

**A ANMP não pode deixar de lembrar que, apesar de o Conselho Diretivo da ANMP ter emitido parecer genericamente favorável à Nova Geração de Políticas de Habitação -- e de o processo de descentralização de competências nesta área ter registado avanços recente significativos -- o mesmo não sucedeu com os programas habitacionais que lhe sucederam (e relativamente aos quais à ANMP foi concedido o direito de audição) pela natureza e escassez dos meios alocados à execução das responsabilidades atribuídas aos Municípios.**

A ANMP reforça os considerandos à data tecidos, em sede de audição relativa ao programa Primeiro Direito, cuja pertinência se estende a toda esta importantíssima área de responsabilidades, de *“...total desacordo e desaprovação perante a insuficiência dos mecanismos de financiamento e perante a incoerência dos modelos e limites de financiamento com o reforço de responsabilidades dos Municípios, reprovando em absoluto qualquer solução em que o Estado “empurre” para os Municípios responsabilidades sem adequar, em proporção, os respetivos meios.”*

A ANMP não pode deixar de lembrar a importância dos modelos de gestão de proximidade (em prejuízo da gestão e decisão centralizada) relativamente a programas habitacionais, apontando, -- como já foi acima referenciado -- que aos Municípios não podem ser cometidas meras competências instrutórias, mas sim, chamá-los aos processos de tomada de decisão.

## **6.2. EM PARTICULAR. QUANTO AOS MECANISMOS DE FINANCIAMENTO PREVISTOS NA LBH.**

Em matéria de financiamento das políticas públicas de habitação o projeto da LBH subdivide esta temática, como já foi referido, em três vetores: **os recursos financeiros públicos, medidas em matéria de endividamento municipal, e os Fundos de Habitação e Reabilitação.**

**6.2.1.** Ora, determina o articulado que cabe ao Estado assegurar dotações públicas adequadas à concretização da política nacional de habitação, **determinando que as despesas públicas com habitação a cargo do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais devem ser refletidas nos respetivos orçamentos anuais e programas de investimento plurianuais.** Daqui parece retirar-se uma compartimentação horizontal de responsabilidades, que aponta para o princípio do afastamento do Estado na repartição de responsabilidades relativas aos recursos financeiros públicos na concretização de outros níveis de política de habitação que não a nacional, sendo fundamental o compromisso vertical da comparticipação pública do Estado ao nível da execução das políticas locais de habitação.

A introdução deste princípio e compromisso, de forma clara e expressa, dará coerência e sentido à obrigação de prestação do Estado *de informação consolidada sobre as dotações públicas destinadas em cada ano às políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local e sobre a respetiva taxa de execução no ano anterior, através da sua inclusão no Relatório Anual da Habitação*”.

**6.2.2.** Ainda neste contexto, alerta-se para a necessidade de serem desenvolvidos esforços pelo Governo e pela Agência para o Desenvolvimento e Coesão (ADC) no sentido de **integrar no quadro das Prioridades de Investimento (PI), do próximo período de programação estrutural, o Portugal 2030, tipologias de ação que enquadrem investimentos ligados com o domínio da habitação e do habitat,** nomeadamente ações de construção e reabilitação de habitação dirigida ao mercado da renda apoiada, condicionada e acessível, em forma de apoio não reembolsável (fundo perdido).

Permitimo-nos, ainda, sugerir que o **acesso** a fundos comunitários no domínio área da habitação, no contexto do Portugal 2030, seja condicionado à existência de Plano Local de Habitação (aprovado ou em fase de elaboração).

**6.2.3.** Por fim, em **matéria de endividamento municipal,** o projeto vem determinar que a capacidade de endividamento dos municípios estipulada na lei das finanças locais possa ser majorada, na sequência da aprovação de uma deliberação fundamentada no âmbito do Programa Local de Habitação.

Ora, a ANMP reconhece a necessidade de adequar os mecanismos de financiamento aos Municípios no exercício de competências em matéria de habitação, não obstante não poderá deixar de chamar a atenção para o facto de o recurso ao crédito, bem como a flexibilização, a par, dos limites de endividamento municipal, **não poder consubstanciar a solução primeira de incentivo ao investimento público dos Municípios, na presente área de responsabilidades.**

Nesta esteira, reforça-se a necessidade de presença e participação do Estado, através do Orçamento do Estado ou de outros instrumentos ou mecanismos financeiros que não se reduzam ao incentivo do recurso ao crédito, que poderá potenciar e propiciar contextos que o passado não muito longínquo já ditou, pouco aconselháveis à saúde financeira dos poderes locais.

## **7. OUTRAS SUGESTÕES E CONTRIBUTOS.**

### **No que respeita ao Artigo 28.º (Freguesias)**

- ✓ Admitindo a relevância das freguesias no contexto das políticas de habitação, nomeadamente em matéria de levantamento e identificação das carências habitacionais, questiona-se se as mesmas terão ao seu dispor os recursos necessários que permitam cumprir este objetivo, nomeadamente aquelas que se insiram em contextos não metropolitanos.

### **No que respeita ao Artigo 39.º (Programa Local de Habitação)**

- ✓ Seria importante que na alínea c) do n.º 3 fosse indicado qual o período de vigência dos Planos Locais de Habitação (por exemplo 6 anos - em linha com o previsto para a Estratégia Nacional de Habitação);
- ✓ Propõem-se que na alínea i) seja reforçada a necessidade de elaborar o “Relatório Anual da Habitação” (quando se proceda à constituição do Conselho Local de Habitação – Art.º 40.º);
- ✓ Sugere-se que seja clarificado qual o período para o desenvolvimento do processo de consulta pública dos Programas Locais de Habitação.
- ✓ Os conceitos de défice habitacional, falha ou disfunção do mercado ou risco de declínio demográfico são tão abrangentes que podem criar situações de instabilidade na relação entre os entes públicos locais e os operadores urbanísticos.
- ✓ Importante corrigir e acautelar o não primado do Programa Local de Habitação face ao PDM, sob pena de desconformidade com o próprio RGIGT.
- ✓ Importa clarificar nos casos de aquisição temporária de habitações, as regras e legitimidade para a realização de eventuais obras por parte do Município em propriedade que se mantém privada, e qual o procedimento de ressarcimento.

### **No que respeita ao Artigo 50.º (Sistema fiscal)**

- ✓ Na alínea d) do n.º 1 sugere-se que sejam também discriminados positivamente as cooperativas e outras organizações sociais que desenvolvam habitação para renda apoiada (em linha com o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação).

### **No que respeita ao Art.º 54.º (Informação sobre o mercado habitacional)**

- ✓ Sugere-se que os indicadores identificados no n.º 2 sejam desenvolvidos, tanto quanto possível, numa base anual e com uma escala de representatividade, no mínimo, concelhia, tendo em vista a sua integração nos Relatórios Anuais de Habitação dos Municípios.

### **No que respeita ao Art.º 58.º (Articulação com outras políticas públicas)**

- ✓ Mostra-se pertinente que seja ainda contemplado a articulação com outro domínio de política conexas como é o caso da coesão territorial, nomeadamente com o Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT), tendo presente a tónica que o diploma dá à promoção da sustentabilidade dos territórios de baixa densidade

e à discriminação positiva dos territórios ameaçados pela dinâmica do despovoamento (alínea d) do n.º 2 do Art.º 41 e alínea a) do n.º 5 do Art.º 57.º);

- ✓ Complementarmente, afigura-se relevante que seja considerado ainda outro domínio de política pública como é o caso da eficiência energética, nomeadamente com o Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE), tão relevante para a promoção de medidas de sustentabilidade no domínio do mercado da habitação.

#### **No que respeita ao Art.º 60 (Articulação com a política de solos).**

- ✓ No nº 9 é importante clarificar a possibilidade de, nas operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante, as cedências para fins de uso público poderem ser transferidas para o domínio privado municipal quando forem afetas a programas públicos de habitação. Neste contexto, é fundamental regular de forma mais flexível do direito de reversão para os promotores sob pena de não operacionalização da medida.

#### **No que respeita ao artigo 63.º (Articulação com a política de mobilidade e transportes).**

- ✓ Não se compreende a referenciação às competências dos Municípios nesta matéria, sem mais, sem que outras referências sejam feitas a outras entidades ou poderes públicos em outras áreas de competência, como seja, por exemplo, a cultura, a educação, o desporto e o lazer, áreas particularmente relevantes do ponto de vista da vivência comunitária.

#### **No que respeita o artigo 80.º (famílias em risco de despejo forçado e que não tenham alternativa habitacional).**

- ✓ A consagração do atendimento prioritário destas famílias nas entidades públicas, e a formulação de medidas de discriminação positiva no acesso a soluções ou apoios a habitação deve intensificar o compromisso da envolvência de estruturas como a segurança social e de entidades com funções de gestão do parque habitacional público central, atualmente o IHRU.

#### **No que respeita o artigo 82.º (Augi e bairros informais).**

- ✓ No n.º2, determina-se que seja o Estado a decidir, cabendo aos Municípios a execução daquelas decisões, desenvolvendo os respetivos processos. Seria mais adequado que o legislador adotasse, quando muito, um modelo de decisão partilhada, de articulação de intervenções, considerando as competências, responsabilidades e meios de cada nível de Estado.
- ✓ Ganhar-se-ia com soluções distintas para as Augi e para os bairros informais, pela sua distinta natureza, a lei de bases de habitação deve e pode legislar sobre estas duas situações mas com o devido enquadramento.

### **8.POSIÇÃO DA ANMP.**

Em matéria de habitação a ANMP relembra o parecer francamente positivo que foi emitido pelo Conselho Diretivo em Outubro de 2017, relativamente à Nova Geração de Políticas de Habitação, reconhecendo a adequação e mérito e

revedo-se nas prioridades do Governo no que respeita ao diagnóstico dos atuais constrangimentos em matéria de habitação, e da viragem que a NGPH pretende consubstanciar em matéria de prioridades e estratégia nas políticas públicas de habitação, mais reais e adequadas às verdadeiras e novas necessidades das populações em matéria habitacional.

A ANMP reconhece, igualmente, a necessidade de se legislar as diversas dimensões que a habitação integra e, nessa medida, sublinha a importância de uma Lei de Bases da Habitação, que confira densificação legal e segurança a este complexo instituto, atualizando conceitos, princípios e assumindo o primado da efetivação do direito constitucional à Habitação para todos, concretizando o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa.

Não obstante, entende a ANMP que a presente Proposta de Lei de Bases da Habitação deverá ser objeto de melhor ponderação, por forma a encontrar uma resposta mais equilibrada, adequada à distribuição de responsabilidades e proporcional nos respetivos meios a repartir entre os vários responsáveis pelas políticas públicas e sua execução -- designadamente no que importa ao Estado e aos Municípios -- a bem da sustentabilidade destas políticas, pugnando pela construção de respostas que sejam adequadas, possíveis e estáveis, desde logo, para a gestão pública e para as populações.

**Associação Nacional de Municípios Portugueses**  
**Coimbra, 26 de Junho de 2018**