

## **PROJETO DE LEI N.º 843/XIII/3.ª**

### Lei de Bases da Habitação

#### Texto de substituição

### **Capítulo I - Objeto, Âmbito e Princípios Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

A presente lei estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição e dos compromissos internacionais do Estado Português.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito**

1. Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade ou deficiência.
2. A presente lei aplica-se a todo o território nacional.

#### **Artigo 3.º**

##### **Princípios gerais**

1. O Estado é o principal garante do direito à habitação.
2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação inserida em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social.
3. A vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional depende da sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial.
4. A promoção e defesa da habitação são prosseguidas através das políticas públicas do Estado, Regiões Autónomas e Autarquias, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral.
5. As políticas públicas de habitação obedecem aos seguintes princípios:
  - a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
  - b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;

- c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- d) Descentralização, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- e) Transparência dos procedimentos públicos;
- f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

#### **Artigo 4.º**

##### **Função social da habitação**

1. Considera-se função social da habitação o uso efetivo para fins habitacionais de imóveis ou frações com vocação habitacional, nos termos da presente lei e no quadro do interesse geral.
2. Os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna.

#### **Artigo 5.º**

##### **Acesso a serviços públicos essenciais**

O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria, incumbindo ao Estado, em articulação com as demais entidades competentes, promover redes e sistemas de abastecimento de água, saneamento, energia, transportes e comunicações.

### **Capítulo II - Direito à habitação e ao "habitat"**

#### **Secção I – Da habitação**

#### **Artigo 6.º**

##### **Direito à habitação**

Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

#### **Artigo 7.º**

##### **Pessoas e famílias**

1. A política de habitação é direccionada para as pessoas e famílias.
2. Para os efeitos da presente lei e com as devidas adaptações, as “unidades de convivência”, entendidas como conjuntos de pessoas que partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si, gozam de protecção equivalente à das famílias.
3. A política de habitação integra medidas de protecção especial dirigidas a:
  - a) Jovens, com vista à promoção da sua autonomia e independência social e económica;
  - b) Cidadãos portadores de deficiência, para garantir condições físicas de acessibilidade nas respetivas habitações, no espaço público e nos equipamentos de utilização colectiva;

c) Pessoas idosas, para garantir habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade, com respeito pela sua autonomia pessoal, prevenindo o isolamento ou a marginalização social.

4. Às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontrem em situação de sem abrigo, as famílias com crianças, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional, é conferida protecção adicional.

#### **Artigo 8.º**

##### **Condições da habitação**

1. Uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se a área, o número das divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.

2. A lei define os requisitos mínimos para a qualificação das habitações, tendo em conta o número e área das divisões, bem como para garantir condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade.

3. Existe risco de promiscuidade e inadequação da habitação aos seus residentes quando não seja possível garantir quartos de dormir diferenciados para preservar a intimidade das pessoas e a privacidade familiar.

4. A lei e a atuação dos poderes públicos garantem a promoção da sustentabilidade ambiental, da eficiência energética, da segurança contra incêndios e do reforço da resiliência sísmica dos edifícios.

#### **Artigo 9.º**

##### **Direito à protecção da habitação permanente**

1. A habitação permanente é a habitação que é utilizada como residência habitual e permanente pelos indivíduos, pelas famílias e pelas unidades de convivência.

2. Todos têm direito, nos termos da lei, à protecção da sua habitação permanente.

3. A casa de morada de família é aquela onde de forma permanente, estável e duradoura se encontra sediado o centro da vida familiar dos cônjuges ou unidos de facto.

4. A casa de morada de família goza de especial protecção legal.

#### **Artigo 10.º**

##### **Direito à escolha do lugar de residência**

1. O Estado respeita e promove o direito dos cidadãos à escolha do lugar de residência, de acordo com as suas necessidades, possibilidades e preferências, e sem prejuízo dos condicionamentos urbanísticos.

2. Em caso de realojamento por entidades públicas é obrigatória a auscultação dos envolvidos, e promovida, sempre que possível, a permanência das pessoas e famílias a realojar na proximidade do lugar onde anteriormente residiam.

3. Em caso de realojamento por entidades privadas, determinado por imperativo legal, é obrigatória a auscultação dos envolvidos, e promovida, sempre que possível, a permanência dos arrendatários ou cessionários de habitações na proximidade do lugar onde anteriormente residiam.

## **Artigo 11.º**

### **Direito à morada**

1. O Estado promove e garante a todos os cidadãos o direito a uma morada postal, inerente ao exercício dos direitos de cidadania, incluindo o serviço de entrega de correspondência.
2. As Autarquias têm o dever de garantir a identificação toponímica de todas as habitações existentes na sua área, incluindo zonas urbanas recentes, áreas urbanas de génese ilegal, núcleos de habitação precária, habitação dispersa ou habitações isoladas.
3. As organizações de moradores têm o direito de participar no processo de nomeação e identificação toponímica dos respetivos bairros ou zonas de intervenção.
4. As pessoas na situação de sem abrigo têm o direito de indicar como morada postal um local de sua escolha, ainda que nele não pernoitem, desde que autorizado pelo titular dessa morada.

## **Artigo 12.º**

### **Protecção e acompanhamento no despejo**

1. Considera-se despejo o procedimento de iniciativa privada ou pública para promover a desocupação forçada de habitações indevida ou ilegalmente ocupadas.
2. A lei estabelece os termos e condições em que a habitação é considerada indevida ou ilegalmente ocupada.
3. O despejo de habitação permanente não se pode realizar no período noturno, salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente, casos em que deve ser proporcionado apoio habitacional de emergência.
4. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias não podem promover o despejo de indivíduos ou famílias vulneráveis sem garantir previamente soluções de realojamento, nos termos definidos na lei, sem prejuízo do número seguinte.
5. Em caso de ocupação ilegal de habitações, o despejo obedece a regras procedimentais estabelecidas por lei.
6. Sempre que haja lugar a despejo, entendido nos termos do n.º 1, são garantidos, nomeadamente:
  - a) Desde o início e até ao termo de qualquer tipo de procedimento de despejo, independentemente da sua natureza e motivação, a existência de serviços informativos, de meios de ação e de apoio judiciário;
  - b) A obrigação de serem consultadas as partes afetadas no sentido de encontrar soluções alternativas ao despejo;
  - c) O estabelecimento de um período de pré-aviso razoável relativamente à data do despejo;
  - e) A não execução de penhora para satisfação de créditos fiscais ou contributivos, nos termos da lei, quando esteja em causa a casa de morada de família;
  - d) A existência de serviços públicos de apoio e acompanhamento de indivíduos ou famílias vulneráveis alvo de despejo, a fim de serem procuradas atempada e activamente soluções de realojamento, nos termos da lei.
7. As pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo, ou que dele tenham sido alvo e não tenham alternativa habitacional, têm direito a atendimento público prioritário pelas entidades competentes.

### **Artigo 13.º**

#### **Uso efectivo da habitação**

1. A habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efectivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta.
2. As habitações devolutas estão sujeitas às sanções previstas na lei.
3. Não são consideradas devolutas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.
4. São motivos justificados para o não uso efectivo da habitação, nomeadamente, a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de acções judiciais que impeçam esse uso.
- 5 - Imóveis ou frações destinados a uso habitacional podem ser utilizados, nos termos da lei e dos limites estabelecidos por regulamento municipal, por estabelecimentos de alojamento local.

### **Secção II – Do “habitat”**

#### **Artigo 14.º**

##### **Habitat**

1. Entende-se por «habitat» o contexto territorial exterior à unidade habitacional em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.
2. A garantia do direito à habitação compreende a existência de um «habitat» que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.
3. O «habitat» pode ser urbano ou rural.
4. A valorização do «habitat» urbano compreende:
  - a) A existência de equipamentos de apoio à infância, de ensino pré-escolar e obrigatório, de saúde, de apoio aos idosos e a pessoas com deficiência;
  - b) A qualificação do espaço público;
  - c) A salvaguarda da qualidade ambiental e a proteção adequada contra riscos ambientais, naturais ou antrópicos;
  - d) A manutenção de condições de calma e tranquilidade públicas.
5. A valorização do «habitat rural» compreende:
  - a) A existência de um sistema ordenado de gestão do espaço rural, garantindo a sua sustentabilidade e segurança;
  - b) A proteção e preservação das características do território e da paisagem que lhe confirmam identidade cultural própria;

- c) A salvaguarda da qualidade ambiental e a proteção adequada contra riscos ambientais, naturais ou antrópicos.
- d) O acesso a serviços de saúde e de apoio educativo e social.

### **Artigo 15.º**

#### **Rede adequada de equipamentos e transportes**

1. Incumbe ao Estado garantir a existência de uma rede adequada de equipamento social e de transportes.
2. Para efeitos do número anterior, são garantidas pelas entidades públicas competentes:
  - a) A previsão de áreas para localização de equipamentos e serviços sociais, bem como para infra-estruturas de circulação, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial à escala regional e local;
  - b) A efectiva construção e manutenção dos equipamentos sociais públicos e outros equipamentos de uso público, bem como das infra-estruturas de circulação;
  - c) A existência de transportes, incluindo públicos, que permitam, nomeadamente, as deslocações quotidianas entre a habitação e o local de trabalho e o acesso a outras zonas do país.

### **Capítulo III – Políticas públicas de Habitação e Reabilitação Urbana**

#### **Secção I – Política nacional e políticas regionais e locais de habitação**

### **Artigo 16.º**

#### **Política nacional de habitação**

1. A política nacional de habitação concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de direito à habitação e articula-se com as grandes opções plurianuais do plano e com os orçamentos do Estado.
2. A reabilitação urbana integra a política nacional de habitação.
3. A política nacional de habitação respeita os estatutos político-administrativos das Regiões Autónomas e os princípios da subsidiariedade e da autonomia das Autarquias locais.
4. A política nacional de habitação implica:
  - a) O levantamento periódico da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas e sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, e respectiva divulgação;
  - b) A promoção da construção ou aquisição, manutenção e ocupação de habitação pública;
  - c) A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
  - d) A regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;
  - e) A inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;
  - f) A articulação com a política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo e com a política de ambiente, no quadro das respetivas leis de bases;
  - g) A integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da situação de sem abrigo ou outras direccionadas a grupos especialmente vulneráveis.

6. O Estado garante a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação e reabilitação urbana, que coordene a estratégia nacional de habitação, garanta a articulação com as políticas regionais e locais de habitação e promova a gestão do património habitacional do Estado.

### **Artigo 17.º**

#### **Estratégia Nacional de Habitação**

1. A Estratégia Nacional de Habitação, adiante identificada como ENH, estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.
2. A ENH é proposta pelo Governo, após consulta pública e parecer do Conselho Nacional de Habitação, e aprovada por lei da Assembleia da República.
3. A ENH é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico, com um horizonte temporal não superior a 6 anos, que integra:
  - a) O diagnóstico das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como informação sobre o mercado habitacional, nomeadamente eventuais falhas ou disfunções;
  - b) O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização;
  - c) Uma definição estratégica das objectivos, prioridades e metas a alcançar no prazo temporal de vigência da ENH;
  - d) O elenco, calendário e enquadramento legislativo e orçamental dos programas e medidas propostos;
  - e) A identificação das fontes de financiamento e dos recursos financeiros a mobilizar;
  - f) A identificação dos diversos agentes a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos;
  - g) O programa de descentralização para as Autarquias locais de património habitacional ou de responsabilidades do Estado;
  - h) O relatório da participação pública na concepção da ENH;
  - i) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da aplicação da ENH.
4. Durante o período de vigência, a ENH é revista em função dos resultados da sua aplicação.

### **Artigo 18.º**

#### **Relatório Anual de Habitação**

1. A entidade pública responsável pela monitorização da ENH assegura a elaboração de um Relatório Anual sobre o estado do direito à habitação, designado Relatório Anual de Habitação, a apresentar ao Governo e por este à Assembleia da República até ao fim do primeiro semestre posterior ao ano a que respeita.
2. O relatório anual previsto no presente artigo inclui:
  - a) A avaliação do cumprimento das metas estabelecidas na Estratégia Nacional de Habitação;
  - b) Informação consolidada sobre as dotações públicas anuais destinadas à política de habitação a nível nacional, regional e local e sobre as taxas de execução no ano anterior;
  - c) Propostas e recomendações para o futuro.
3. O Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana contribui com a informação necessária para a elaboração do Relatório Anual de Habitação.
4. A apresentação do relatório previsto no presente artigo é precedida de parecer do Conselho Nacional de Habitação.

## **Artigo 19.º**

### **Conselho Nacional de Habitação**

1. O Conselho Nacional de Habitação é o órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação.
2. Integram o Conselho Nacional de Habitação:
  - a) As organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais mais representativas relacionadas com os setores da habitação e da reabilitação urbana;
  - b) As associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação, das organizações de moradores e da habitação colaborativa;
  - c) As associações nacionais dos municípios e das freguesias.
3. A composição do Conselho é definida pelo Ministro responsável pela área da habitação, que a ele preside, com faculdade de delegação num Secretário de Estado.
4. Compete ao Conselho Nacional de Habitação:
  - a) Aprovar o seu regimento;
  - b) Emitir parecer sobre a proposta de Estratégia Nacional da Habitação e sobre o Relatório Anual da Habitação;
  - c) Propor medidas e apresentar sugestões ao Governo.
5. Os pareceres e propostas do Conselho são divulgados publicamente.

## **Artigo 20.º**

### **Políticas regionais e locais de habitação**

1. As Regiões Autónomas e as Autarquias programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências.
2. As comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas podem definir políticas de habitação comuns para as respetivas áreas.
3. O Estado assegura os meios necessários para apoiar o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação, nomeadamente através da criação e contratualização de programas de apoio.
4. Até à institucionalização das Regiões Administrativas, as competências regionais no âmbito da habitação são exercidas pelo Estado.

## **Artigo 21.º**

### **Competências dos municípios**

Para a boa execução da política local de habitação, compete aos municípios:

- a) Integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional;
- b) 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;
- c) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados, destinadas a habitação acessível;
- d) Apoiar as cooperativas de habitação;
- e) Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional e fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos respetivos proprietários;



- f) Condicionar as operações urbanísticas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente pela inclusão nas contrapartidas legais exigíveis de uma percentagem destinada a habitação acessível;
- g) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI);
- h) Incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento;
- i) Prevenir a gentrificação urbana;
- j) Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em condição de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à protecção das vítimas de violência doméstica;
- k) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- l) Garantir no respetivo território o acesso às infra-estruturas e serviços públicos essenciais, bem como aos equipamentos coletivos de educação, saúde, segurança social e cultura, aos sistemas de mobilidade e transporte e à fruição do espaço público;
- m) Proteger e salvaguardar os recursos naturais e culturais e a qualidade ambiental;
- n) Assegurar uma permanente vigilância e protecção contra riscos naturais ou antrópicos.

## **Artigo 22.º**

### **Programa Local de Habitação**

1. A política municipal de habitação é consubstanciada num Programa Local de Habitação, adiante identificado como PLH, com um prazo de vigência de seis anos.
2. O PLH é um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com os instrumentos municipais de gestão territorial e com as estratégias aprovadas ou previstas para o município.
3. O PLH inclui:
  - a) Um diagnóstico das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado;
  - b) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização;
  - c) A definição estratégica dos objectivos, prioridades e metas a alcançar no prazo temporal de vigência do PLH;
  - d) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver, 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 plurianual e orçamental dos programas e medidas propostos;
  - g) A identificação dos agentes públicos ou privados envolvidos e a previsão da delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área;
  - h) Os apoios ao setor cooperativo e associativo, à rede social municipal e às organizações de moradores;
  - i) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação do PLH.

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

5. No âmbito do PLH podem ser delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária para efeitos de política local de habitação, nomeadamente:

- a) Aglomerados e núcleos de habitação precária, 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 de exclusão social ou urbanística ou de gentrificação.

6. Na ausência de PLH aprovado, a assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode aprovar 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.

7. A declaração fundamentada referida no artigo anterior habilita o município, através da câmara municipal, a aceder a financiamentos nacionais e comunitários destinados à habitação, reabilitação urbana e à integração de comunidades desfavorecidas.

#### **Artigo 23.º**

##### **Relatório municipal da habitação**

A câmara municipal elabora periodicamente o Relatório municipal de habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

#### **Artigo 24.º**

##### **Conselho Local de Habitação**

1. As Autarquias locais podem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no artigo 19.º.
2. A composição e o funcionamento dos Conselhos Locais de Habitação são aprovados pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

#### **Artigo 25.º**

##### **Competências das Freguesias**

1. As freguesias cooperam com os municípios na programação e execução da política local de habitação, através da identificação de carências habitacionais e fogos disponíveis e, mediante delegação de competências dos municípios, em intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade.
2. Os órgãos da freguesia podem delegar tarefas, acompanhadas dos meios necessários, nas organizações de moradores.

### **Secção II – Instrumentos da política de habitação**

#### **Artigo 26.º**

##### **Instrumentos da política de habitação**

A política de habitação compreende os seguintes tipos de instrumentos:

- a) Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- b) Medidas tributárias e política fiscal;
- c) Medidas de apoio financeiro e subsidiação;
- d) Medidas legislativas e de regulação.

#### **Artigo 27.º**

##### **Promoção e gestão da habitação pública**

1. São instrumentos de promoção de habitação pública, designadamente, os seguintes:
  - a) Programas e operações públicos de habitação, reabilitação ou realojamento;
  - b) Programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico;
  - c) Programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos de habitação precária;
  - d) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa ou para arrendamento acessível.
2. A cedência a cooperativas, entidades do setor social ou entidades privadas de terrenos ou imóveis públicos para fins habitacionais é feita a título oneroso e, preferencialmente, sob a forma de direito de superfície, devendo o ónus resultante ser devidamente registado.
3. Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:
  - a) A manutenção e conservação adequadas, a melhoria dos níveis de habitabilidade existentes e a integração urbana dos conjuntos edificados ou bairros em que se inserem;
  - b) A gestão eficiente e de acordo com regras prudenciais, de transparência e de boa governação, garantindo a prestação de contas às tutelas bem como a entidades fiscalizadoras;
  - c) A participação e envolvimento dos moradores na gestão e conservação dos imóveis, podendo delegar nas suas associações ou organizações tarefas e recursos para o efeito;
  - d) O acesso à habitação pública em condições de igualdade de oportunidades, transparência e priorização das situações mais carenciadas ou vulneráveis, nos termos da lei.
4. A gestão do parque habitacional do Estado pode ser descentralizada, de acordo com o princípio da subsidiariedade e desde que acompanhada pelos recursos adequados a esse fim.

#### **Artigo 28.º**

##### **Promoção do uso efectivo de habitações devolutas**

1. É dever do Estado, Regiões Autónomas e Autarquias atualizar regularmente o inventário do respetivo património com aptidão para uso habitacional.
2. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias têm o dever de promover o uso efectivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efectivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de maior défice habitacional.

#### **Artigo 29.º**

##### **Política fiscal e medidas tributárias**

1. A política fiscal, em matéria de habitação:
  - a) Estimula o melhor uso dos recursos habitacionais, incentivando a habitação acessível e penalizando as habitações devolutas;
  - b) Privilegia a reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento;
  - d) Discrimina positivamente as cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação apoiada ou acessível;

- e) Protege o acesso a habitação própria;
  - f) Discrimina positivamente as despesas de conservação e manutenção da habitação permanente.
2. Os municípios podem, nos termos da lei, fixar taxas diferenciadas dos impostos, cujo nível de tributação lhes esteja cometido, em função do uso habitacional efetivo.
  3. A atribuição de benefícios fiscais em matéria habitacional depende da verificação da sua conformidade com os fins que a motivaram e da ausência de comportamentos especulativos.
  4. Os benefícios fiscais são regularmente avaliados à luz da variação do mercado habitacional, a fim de não se tornarem contraproducentes ou desproporcionados face ao interesse geral.

### **Artigo 30.º**

#### **Apoios financeiros**

São apoios financeiros públicos, nomeadamente:

- a) O apoio concedido ao abrigo de programas públicos de promoção da reabilitação, da eficiência energética ou da resiliência sísmica;
- b) O apoio à aquisição de casa própria, designadamente sob a forma de juros bonificados ou de modalidades de propriedade resolúvel;
- c) O apoio à manutenção e conservação de imóveis habitacionais, dirigido a proprietários, condomínios ou arrendatários;
- e) O apoio às cooperativas de habitação, à autoconstrução, às associações com fins habitacionais e às associações ou organizações de moradores;
- f) Todas as modalidades de acesso a empréstimos, apoiadas pelo Estado, no âmbito dos programas referidos nas alíneas anteriores.

### **Artigo 31.º**

#### **Subsidição**

1. A política de habitação inclui a atribuição de subsídios de habitação dirigidos às camadas populacionais que não consigam aceder ao mercado privado da habitação e podem assumir, designadamente, as seguintes modalidades:
  - a) Subsidição no âmbito do arrendamento apoiado, correspondente à diferença entre a renda técnica e a renda efetiva, calculadas nos termos da lei;
  - b) Subsídio ao arrendamento jovem, nos termos da lei;
  - c) Subsídio de renda aos inquilinos em situação de vulnerabilidade que gozem de especial protecção no âmbito do arrendamento urbano;
  - d) Subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente.
2. A subsidição pública confere à entidade prestadora do subsídio o direito e a obrigação de verificar periodicamente se se mantêm as razões da sua atribuição e à entidade subsidiada o dever de prestar todas as informações relevantes que lhe sejam solicitadas.
3. A necessidade de alteração de local de residência não deve prejudicar o direito a apoios públicos, desde que se mantenham as condições que os determinaram.

### **Artigo 32.º**

#### **Transparência e defesa do interesse geral**

1. Na atribuição de apoios financeiros e subsidiação são assegurados os princípios da transparência, equidade e proporcionalidade à luz do interesse geral.
2. Os apoios financeiros e a subsidiação constituem encargos públicos inscritos nos orçamentos e contas das entidades que os conferem.
3. É obrigatória a publicitação periódica da listagem dos beneficiários abrangidos por apoios financeiros e subsidiação atribuídos por entidades públicas no âmbito da política de habitação.

### **Artigo 33.º**

#### **Regulação do mercado habitacional**

1. Incumbe ao Estado assegurar o funcionamento eficiente e transparente do mercado habitacional, de modo a garantir a equilibrada concorrência, a contrariar as formas de organização monopolistas e a reprimir os abusos de posição dominante e outras práticas lesivas do interesse geral.
2. A avaliação da participação do mercado habitacional na garantia do direito à habitação implica a produção regular pelas entidades competentes de informação pública fidedigna, nomeadamente através dos seguintes indicadores:
  - a) Percentagem da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação;
  - b) Percentagem de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados;
  - c) Percentagem de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais do país;
  - d) Percentagem de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos;
  - e) Percentagem de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;
  - f) Tempo médio de espera para alcançar apoio habitacional em programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;
  - g) Evolução do preço para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m<sup>2</sup>;
  - h) Relação entre a evolução do preço para aquisição ou arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal;
  - i) Evolução das despesas familiares, nomeadamente com habitação, transportes e educação, face aos rendimentos familiares;
  - j) Tempo médio e modo de transporte usado, pelo menos nas áreas metropolitanas, nas deslocações diárias entre o local de residência e o local de trabalho ou a escola.
3. A informação estatística disponibilizada publicamente é desagregada à escala territorial mais adequada e, quando possível, por escalões de rendimento.
4. Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro devem ser compatíveis com a política nacional de habitação.
5. O regular funcionamento do mercado de habitação pressupõe a fiscalização por entidade pública do cumprimento dos deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos titulares dos imóveis ou fracções habitacionais.

## **Capítulo IV - Política de solos e ordenamento do território**

### **Artigo 34.º**

#### **Política de solos e direito à habitação**

1. A garantia do direito à habitação pressupõe a definição pública das regras de ocupação, uso e transformação dos solos, no quadro da Constituição e da lei de bases da política de solos e ordenamento do território.
2. A imposição de restrições especiais ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento de justa indemnização, nos termos da lei.
3. A política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:
  - a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;
  - b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do «habitat»;
  - c) 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.
4. É promovida a regularização patrimonial e cadastral dos solos onde estão implantadas áreas urbanas de génese ilegal ou núcleos de habitação precária, quando suscetíveis de reconversão ou regeneração.
5. Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento.

### **Artigo 35.º**

#### **Ordenamento do território e direito à habitação**

1. A Estratégia Nacional de Habitação e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) devem ser articulados entre si, garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas e o respeito das obrigações do Estado em matéria de direito à habitação, desenvolvimento sustentável e coesão territorial.
2. 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.
3. Os instrumentos de gestão territorial de escala municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a protecção e valorização da habitação e do «habitat», vinculando, nos termos da lei, entidades públicas e privadas.

### **Artigo 36.º**

#### **Reabilitação urbana e política de habitação**

1. 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.
2. Nas áreas de reabilitação urbana devidamente delimitadas, os municípios podem adoptar 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 comprometa ou torne mais onerosa a execução da política municipal de habitação.
3. Nas áreas a que se refere o número anterior, a lei garante o acesso das entidades gestoras aos instrumentos de política urbanísticas necessários, nomeadamente, quando for caso disso, o arrendamento ou a venda forçadas.
4. No decurso de processos de reabilitação ou regeneração urbana de iniciativa ou gestão pública, podem ser mobilizados temporariamente, para realojamento provisório, imóveis públicos devolutos requisitados para o efeito pelas entidades gestoras do processo.

#### **Artigo 37.º**

##### **Instrumentos de intervenção pública**

1. Na concretização das políticas de solos, ordenamento do território, reabilitação urbana e habitação, a lei garante ao Estado, às Regiões Autónomas e às Autarquias o recurso aos instrumentos adequados, nomeadamente à posse administrativa, ao direito de preferência e, quando necessário, à expropriação mediante indemnização.
2. O direito de preferência das entidades públicas não prejudica o direito de preferência dos arrendatários na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam, cabendo à lei estabelecer a respectiva graduação.

### **Capítulo V - Financiamento e recursos da política de habitação**

#### **Artigo 38.º**

##### **Recursos financeiros públicos**

1. O Estado assegura dotações públicas adequadas à concretização da política nacional de habitação e garante, nos termos da lei, os meios necessários à prossecução das políticas regionais e locais de habitação, no quadro das respetivas atribuições e competências.
2. As despesas públicas com habitação a cargo do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias devem ser refletidas nos respetivos orçamentos e programas de investimento plurianuais.
3. O Estado estimula o acesso das entidades públicas e privadas, e em especial das regiões autónomas e dos municípios, a financiamentos nacionais ou comunitários na área da habitação, da reabilitação urbana e da sustentabilidade ambiental, económica e social.

#### **Artigo 39.º**

##### **Bolsas de Habitação**

1. O Estado, as regiões autónomas e as Autarquias garantem a existência de bolsas de habitação pública para apoio à política de habitação.

2. As bolsas de habitação podem incorporar património imobiliário público, receitas resultantes de empréstimos e financiamentos europeus e nacionais e dotações orçamentais destinadas a financiar a política de habitação.

3. Os fogos das bolsas de habitação pública destinam-se a arrendamento público e são atribuídos por concurso, nos termos do respectivo regime de arrendamento, ou através de processos de realojamento.

#### **Artigo 40.º**

##### **Endividamento municipal**

Com vista a assegurar a capacidade de resposta municipal às situações de carência habitacional, a capacidade de endividamento dos municípios estipulada na lei das finanças locais pode ser majorada para contração de empréstimos destinados ao investimento na política municipal de habitação.

### **Capítulo VI – Arrendamento habitacional**

#### **Artigo 41.º**

##### **Arrendamento habitacional**

1. O Estado garante o funcionamento regular e transparente do mercado de arrendamento habitacional.

2. O Estado desenvolve uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar, nomeadamente através:

- a) Da promoção de um mercado público de arrendamento;
- b) Do incentivo ao mercado de arrendamento de iniciativa social e cooperativa;
- c) Da regulação do mercado de arrendamento privado, com recurso aos instrumentos mais adequados de informação, promoção, apoio público e fiscalidade, com vista à sustentabilidade das soluções habitacionais, quer do lado da procura, quer do lado da oferta;

3. O Estado discrimina positivamente o arrendamento sem termo ou de longa duração.

#### **Artigo 42.º**

##### **Modalidades de arrendamento**

Nos contratos de arrendamento para habitação, a lei estabelece regimes de renda livre, condicionada, apoiada e acessível, entre outros.

#### **Artigo 43.º**

##### **Modalidades de promoção pública de arrendamento**

1. Ao Estado cabe garantir a existência de regimes de renda que tenham por base de cálculo, uma das seguintes situações, ou a combinação de ambas:

- a) Os rendimentos das famílias, assegurando uma taxa de esforço comportável;
- b) As características específicas do imóvel.

2. No património habitacional público é praticada renda calculada nos termos do número anterior;



3. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias podem afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos.
4. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias podem desenvolver programas de habitação a custos controlados para arrendamento, a estabelecer com o setor privado ou cooperativo.
5. No caso previsto no número anterior, o património imobiliário público é disponibilizado em regime de direito de superfície, salvaguardando a manutenção da propriedade pública, podendo, no entanto, mediante autorização da entidade pública proprietária, ser utilizado como garantia para efeitos de contracção de empréstimos pelas entidades destinatárias.
6. O disposto no presente artigo não prejudica a criação de outros regimes ou programas, através de legislação própria.

#### **Artigo 44.º**

##### **Condições de alienação de património habitacional público**

A lei estabelece as condições de alienação de bens do património habitacional público, salvaguardando a existência de património habitacional público suficiente face às necessidades habitacionais presentes ou previstas.

#### **Artigo 45.º**

##### **Incentivos e garantias ao mercado privado de arrendamento**

1. O Estado promove condições de segurança, estabilidade e confiança no mercado privado de arrendamento habitacional, nomeadamente através de:
  - a) Seguros de renda ou mecanismos de garantia mútua alternativos à necessidade de fiador;
  - b) Instrumentos eficazes de defesa dos direitos de senhorios e arrendatários e de resposta expedita às situações de incumprimento.
2. A lei proíbe o assédio no arrendamento.

#### **Artigo 46.º**

##### **Fiscalização das condições de habitabilidade**

1. É obrigatória a fiscalização periódica das condições de habitabilidade dos fogos habitacionais públicos.
2. Compete aos municípios a fiscalização das condições de habitabilidade dos fogos habitacionais privados afectos ao arrendamento habitacional.
3. A lei regula os termos da fiscalização a que se refere o número anterior.

### **Capítulo VII - Habitação própria, crédito e condomínios**

#### **Artigo 47.º**

##### **Acesso à habitação própria**

1. O Estado promove, nos termos da Constituição, o acesso à habitação própria, que inclui a aquisição, conservação e fruição em condições de legalidade, estabilidade, segurança e salubridade.

2. O apoio do Estado à aquisição de casa própria, no âmbito da política de habitação, pode ser diferenciado em função das dinâmicas do território e das prioridades de povoamento de zonas deprimidas.

3. O apoio público do Estado à aquisição de casa própria privilegia a habitação acessível sem fins lucrativos, produzida pelo setor cooperativo ou que resulte de processos de autoconstrução, sem prejuízo das competências das Regiões Autónomas e das Autarquias.

#### **Artigo 48.º**

##### **Crédito à habitação**

1. O crédito à habitação constitui um instrumento de acesso à habitação, sem prejuízo dos demais instrumentos ao dispor dos cidadãos, e inclui os contratos de mútuo destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente.

2. A lei estabelece as regras aplicáveis na concessão responsável de crédito à habitação, nomeadamente os deveres do mutuante e os direitos do consumidor e do fiador, bem como as formas de regularização da dívida em situações de incumprimento.

3. É admitida a dação em cumprimento da dívida, extinguindo as obrigações do devedor independentemente do valor atribuído ao imóvel para esse efeito, desde que tal esteja contratualmente estabelecido, cabendo à instituição de crédito prestar essa informação antes da celebração do contrato.

4. Aos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil pode ser aplicado um regime legal extraordinário de protecção, que inclua, nomeadamente, a possibilidade de reestruturação da dívida ou medidas substitutivas da execução hipotecária.

5. As pessoas com deficiência beneficiam, nos termos da lei, de acesso a crédito bonificado à habitação.

6. A despesa pública com juros bonificados no crédito à habitação própria constitui uma forma de apoio público que pode implicar a constituição de ónus, nas condições definidas por lei.

#### **Artigo 49.º**

##### **Condomínios**

1. A garantia da conservação, manutenção, requalificação e reabilitação das habitações constituídas em propriedade horizontal por condomínios contribui para a manutenção e melhoria das condições de habitabilidade e nessa medida participa nas políticas nacionais, regionais e locais de habitação.

2. A lei regula a atividade dos condomínios, nomeadamente ao nível da constituição de fundos de reserva, da prestação de contas e da fiscalidade.

3. Os condomínios beneficiam de condições preferenciais para acesso a programas de requalificação e reabilitação urbana, nomeadamente em matéria de conforto térmico e acústico, eficiência energética, acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e reforço da resiliência sísmica dos imóveis e das habitações.

4. A atividade profissional de gestão de condomínios é regulada por lei.

#### **Artigo 50.º**

##### **Promoção de construção e reabilitação a custos controlados**

1. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias podem desenvolver programas de promoção de construção nova ou de reabilitação a custos controlados para habitação própria.
2. A promoção de construção nova ou reabilitação a custos controlados para habitação própria, quando envolva apoios públicos, pode implicar, nos termos da lei, a fixação de um preço máximo para a transmissão de direitos reais sobre o fogo em questão.
3. O não cumprimento do disposto no número anterior determina a restituição do apoio concedido.

#### **Artigo 51.º**

##### **Propriedade resolúvel**

1. O Estado garante a existência de um regime legal de propriedade resolúvel para habitação, preferencialmente dirigido ao setor cooperativo ou social.
2. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias podem promover programas habitacionais de propriedade resolúvel, subordinados aos princípios e metas da política de habitação.

#### **Artigo 52.º**

##### **Outras modalidades de acesso à habitação própria e permanente**

A lei regula outras modalidades de acesso à habitação própria, estabelecendo os direitos e deveres das partes e protegendo o consumidor, nomeadamente:

- a) A locação financeira de fogos habitacionais, com opção de compra no final do prazo contratual;
- b) Novas alternativas de habitação colaborativa, em que a habitação coexiste com espaços e serviços comuns partilhados;
- c) O direito de preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento do locado;
- d) A habitação duradoura, que permite contratualizar o uso da habitação por um período vitalício, como se fosse própria, mas sem detenção da propriedade.

### **Capítulo VIII - Informação, participação, associativismo e tutela de direitos**

#### **Artigo 53.º**

##### **Direito à informação**

Os cidadãos têm direito à informação sobre a política de habitação ao nível nacional, regional e local, bem como sobre os programas públicos existentes em matéria de habitação e reabilitação e respetivas modalidades de acesso, execução e resultados.

#### **Artigo 54.º**

##### **Direito à participação**

1. Os cidadãos têm o direito de participar na elaboração e revisão dos instrumentos de planeamento público em matéria de habitação, ao nível nacional, regional e local.
2. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias promovem a participação ativa dos cidadãos e das suas organizações na concepção, execução e avaliação dos programas públicos de habitação.

## **Artigo 55.º**

### **Liberdade de organização e associação**

1. Os cidadãos têm direito, ao abrigo dos artigos 46.º e 65.º da Constituição, a organizar-se livremente, nomeadamente sob a forma de associações, para garantir o direito à habitação.
2. Incumbe ao Estado incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais.

## **Artigo 56º**

### **Cooperativas de habitação e autoconstrução**

1. O Estado fomenta a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução, nos termos da Constituição e da lei.
2. As cooperativas de habitação contribuem para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram, promovendo o tratamento das áreas envolventes dos empreendimentos por que são responsáveis e a construção de equipamentos sociais, bem como assegurando as condições de habitabilidade dos edifícios.
3. Às cooperativas de habitação que tenham por objeto principal a promoção, construção, aquisição e arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível, bem como a sua manutenção, reparação ou reabilitação, são garantidos incentivos e apoios públicos, nomeadamente:
  - a) Um regime tributário que assegure discriminação positiva aos seus projetos;
  - b) Incentivos específicos;
  - c) Simplificação dos procedimentos administrativos.
4. Os municípios estimulam a participação do setor cooperativo na política de habitação e reabilitação urbana, nomeadamente através da cedência de património municipal para habitação acessível e de benefícios tributários ou outros incentivos.
5. No âmbito do direito à habitação, o Estado respeita a capacidade de autoconstrução dos cidadãos e suas famílias, promovendo o enquadramento desta capacidade no cumprimento das normas urbanísticas e no acesso a programas e financiamentos públicos.

## **Artigo 57.º**

### **Associações e organizações de moradores**

1. As associações e organizações de moradores gozam do direito de petição perante as Autarquias Locais relativamente a todos os assuntos da competência destas que sejam do interesse dos moradores.
2. As associações e organizações de moradores, bem como as suas estruturas federativas, são auscultadas e participam na definição da política de habitação.
3. As associações e organizações de moradores beneficiam de apoios à respetiva constituição e atividade, nomeadamente:
  - a) Isenção de custos na respetiva constituição;
  - b) Benefícios fiscais respeitantes à sua atividade;
  - c) Participação nos órgãos consultivos da política de habitação e na elaboração dos correspondentes instrumentos estratégicos;
4. As associações e organizações de moradores participam na identificação das carências habitacionais nas áreas que lhes correspondem e nos levantamentos locais dos recursos habitacionais disponíveis, nomeadamente habitações públicas devolutas.

5. As associações e organizações de moradores podem propor aos municípios a requisição temporária para fins habitacionais de imóveis públicos devolutos.
6. Nos processos de transformação de bairros que envolvam realojamentos é obrigatória a participação dos moradores através das suas associações ou organizações.
7. Cabe à assembleia de freguesia, por sua iniciativa ou a requerimento de comissões de moradores ou de um número significativo de moradores, demarcar as áreas territoriais das organizações de moradores de âmbito territorial inferior ao da freguesia, solucionando os eventuais conflitos daí resultantes.

#### **Artigo 58.º**

##### **Setor social**

1. As entidades dotadas de personalidade jurídica que respeitem os princípios orientadores da economia social, nomeadamente as associações de habitação colaborativa, mutualistas, as misericórdias, as fundações, as instituições particulares de solidariedade social, as associações com fins altruísticos e as entidades abrangidas pelos subsectores comunitário e autogestionário participam na satisfação do direito à habitação e na valorização do «habitat», cooperando com o Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias.
2. As entidades do setor social podem incluir nos seus objetivos estatutários a promoção e/ou a gestão de habitação acessível.

#### **Artigo 59.º**

##### **Contratos administrativos com entidades do setor social**

Para assegurar o cumprimento das prioridades da política de habitação, o Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias promovem a celebração de contratos administrativos com entidades do setor social que as incentivem e/ou vinculem a colaborar na execução de programas públicos.

#### **Artigo 60.º**

##### **Empresas e outras entidades privadas**

As empresas e outras entidades de direito privado, nomeadamente dos setores imobiliário, financeiro e de prestação de serviços e bens essenciais, participam na promoção do direito à habitação e na valorização do «habitat», no âmbito da prossecução do respetivo objeto social, com respeito pelas leis e pelo interesse geral.

#### **Artigo 61.º**

##### **Defesa dos interesses e direitos dos cidadãos**

1. A todos é reconhecido o direito à tutela plena e efetiva dos seus direitos e interesses legalmente protegidos em matéria de habitação.
2. Os direitos processuais para o efeito incluem, nomeadamente:
  - a) O direito de ação para defesa de direitos subjetivos e interesses legalmente protegidos, assim como o direito de ação pública e de ação popular para defesa de interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos, nomeadamente ao nível da conservação do património habitacional e do «habitat»;
  - b) O direito a requerer a cessação imediata de uma situação de violação grosseira do direito à habitação ou da dignidade da pessoa humana em matéria habitacional;

- c) O direito de promover a prevenção, a cessação e a reparação de violações de bens e valores habitacionais pela forma mais célere possível;
  - d) O direito de petição perante os poderes públicos.
3. Nos termos do Protocolo Adicional à Carta Social Europeia é garantido o direito a reclamações colectivas.
4. Sempre que o direito à habitação como direito humano fundamental seja posto em causa por acção ou omissão da administração pública, pode ser apresentada queixa junto do Provedor de Justiça.

## **Capítulo IX - Intervenções prioritárias**

### **Artigo 62.º**

#### **Intervenções prioritárias**

São intervenções prioritárias da política de habitação todas as requeridas por situações que, pela sua extrema necessidade e/ou urgência ou pela sua insustentabilidade, exijam uma efetiva intervenção pública, nomeadamente as previstas nos artigos 63.º a 66.º.

### **Artigo 63.º**

#### **Pessoas em situação de sem abrigo**

1. O Estado organiza e promove a Estratégia Nacional de Apoio às Pessoas em Situação de sem Abrigo em articulação com as regiões autónomas, as Autarquias e a sociedade civil.
2. A estratégia nacional referida no número anterior é complementada pelas estratégias regionais e locais no âmbito das respetivas redes sociais, de forma articulada e sem prejuízo da autonomia das organizações da sociedade civil que integram essas redes.
3. As estratégias de âmbito nacional, regional ou local de apoio às pessoas em situação de sem abrigo visam a erradicação progressiva desta condição, através de abordagens integradas que privilegiem o acesso à habitação, visando a saúde, o bem-estar e a inserção económica e social das pessoas em situação de sem abrigo.

### **Artigo 64.º**

#### **Proteção em caso de emergência**

1. O Estado assegura protecção e respostas habitacionais de emergência em caso de grave e súbita carência habitacional em virtude de catástrofes naturais e acidentes.
2. As pessoas atingidas por guerras ou perseguições nos seus países de origem, e admitidas em Portugal por formas legais ou legalizadas, têm direito à protecção do Estado, que assegura respostas habitacionais em articulação com as regiões autónomas, as Autarquias locais e a sociedade civil.
3. Os instrumentos previstos no número anterior não dependem da nacionalidade das pessoas.
4. As pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo, ou que dele tenham sido alvo e não tenham alternativa habitacional, têm direito a atendimento público prioritário pelas entidades competentes e a medidas de discriminação positiva no acesso a soluções ou apoios habitacionais.
5. A protecção prevista no presente artigo articula-se com as demais respostas das entidades públicas e não as prejudica.

#### **Artigo 65.º**

##### **Áreas urbanas de génese ilegal e núcleos de habitação precária**

1. A reconversão de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) e a regeneração de núcleos de habitação precária é uma das dimensões da política de habitação, cabendo ao Estado criar condições específicas e favoráveis à sua prossecução e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e nos programas de promoção da coesão social e territorial.
2. Para efeitos do número anterior, os municípios identificam a existência nos seus territórios de AUGI e núcleos de habitação precária e verificam as condições de exequibilidade da sua eventual reconversão ou regeneração, procedendo aos levantamentos necessários com a participação dos interessados e das suas organizações.
3. O Estado apoia os processos de reconversão e regeneração a que o presente artigo se refere através de programas públicos de regularização cadastral e de realojamento, aos quais se podem candidatar as Autarquias.
4. Para efeitos do número anterior, as organizações de moradores e entidades da sociedade civil envolvidas podem submeter às Autarquias propostas de reconversão e regeneração.
4. Os núcleos de habitação precária não passíveis de regeneração e as AUGI não passíveis de reconversão devem ser alvo de medidas extraordinárias e temporárias de melhoria da habitabilidade e do habitat, com garantia de acesso aos serviços mínimos essenciais, até à prossecução do realojamento dos seus moradores.
5. O disposto no número anterior não prejudica o dever das entidades públicas de fiscalizar e prevenir formas abusivas de ocupação do território, nos termos da lei.

#### **Artigo 66.º**

##### **Territórios em risco de declínio demográfico**

1. Os territórios de baixa densidade que se encontrem em risco de declínio demográfico beneficiam de medidas positivas, nomeadamente acesso a apoios públicos para manutenção e gestão eficiente de habitações não permanentes, no âmbito de programas de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural.
2. É protegida e incentivada a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente.

### **Capítulo X - Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 67.º**

##### **Adaptação do quadro legal**

1. O Governo, no prazo de nove meses contados a partir da publicação deste diploma, submete à Assembleia da República as propostas necessárias à conformação do ordenamento jurídico com a presente lei.
2. O mesmo fazem, conforme os casos, os órgãos de governo próprio das regiões autónomas e os órgãos competentes das Autarquias locais.

#### **Artigo 68.º**

### **Disposição transitória**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a presente Lei articula-se com os programas e medidas em curso em matéria de direito à habitação e não as prejudica.

### **Artigo 69.º**

#### **Regulamentação e legislação complementar**

A legislação complementar e regulamentar da presente lei é elaborada no prazo de nove meses, quando outro prazo não esteja indicado.

### **Artigo 70.º**

#### **Dotação orçamental**

O Estado deverá garantir a existência de um parque habitacional público de dimensão igual ou superior à média dos países da União Europeia, prevendo anualmente a dotação necessária à sua concretização progressiva.

### **Artigo 71.º**

#### **Entrada em vigor**

1. A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação, salvo o disposto no número seguinte.
2. As disposições deste diploma que tenham impacto orçamental, ao nível nacional, regional ou local, entram em vigor simultaneamente com o primeiro orçamento do Estado, regional ou municipal, conforme o caso, posterior à sua publicação.

Palácio de São Bento, 26 de abril de 2019

Os Deputados,