PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 1023/XIII/4.ª

Lei de Bases da Habitação

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

«**Artigo 2.º**

[Âmbito]

1 – […].

2 – […].

3 – […].

4- Todas as entidades podem participar com terrenos ~~para construção~~, ou edificado ainda que degradado ou necessitado de restauro ou remodelação.

5- […].

6- […].

Artigo 3.º

[Definições]

Para efeitos da presente lei entende-se por:

a) (…);

b) (…);

c) (…);

d) (…),

e) (…);

f) (…);

g) Casas de renda acessível, instrumento de arrendamento onde a renda seja **em função dos rendimentos do agregado familiar.** ~~limitada a 20% do a alor mediano do~~

~~mercado e o esforço dos inquilinos não pode ultrapassar 35% dos rendimentos do agregado familiar;~~

h) (…);

i) (…);

j) Condomínios, forma de organização do grupo constituído pelos condóminos, de modo assegurar a formação de uma vontade própria e única e um sistema eficaz das partes comuns de um edifício, nos termos dos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil;

K) (…);

l) **Fundos de Base Comunitária** (Community Land Trust), o modelo de desenvolvimento liderado pela comunidade, onde organizações locais desenvolvem e gerenciam residências e outros bens importantes para as suas comunidades;

m) (…);

n) (…);

o) (…);

p) (…),

q) (…);

r) (…);

s) (…).

t) **Eliminar**

Artigo 5.º

[Direitos fundamentais]

1 – […].

2 – […].

3 – […].

4- […].

5- As políticas de habitação ~~promovem~~ **são definidas no âmbito de** abordagens integradas e locais **de desenvolvimento** de habitação, estabelecendo a relação com as temáticas do emprego, do urbanismo e dos transportes, da saúde, da educação e ação social, prevenção da exclusão e da segregação.

Artigo 6.º

[Função Social da Habitação]

1 – […].

2 – […].

3 – O proprietário, **comproprietário, usufrutuário e proprietário de raiz,** de prédio ou fração autónoma para habitação devoluto, abandonado ou em degradação **por ação ou omissão ilícita por si perpetrada**, incorre em sanções previstas na lei e fica sujeito a posse administrativa pelo Estado, regiões autónomas ou autarquias locais, com vista ao efetivo uso, **nos termos a definir por lei.**

4- (Novo) Não são consideradas habitações devolutas para efeitos do número anterior, segundas habitações, habitações de cidadãos emigrantes que se encontrem a residir fora do território nacional, e habitações cujos proprietários ou residentes se ausentaram por questões de saúde ou perda de autonomia.

Artigo 7.º

[Acesso a serviços públicos essenciais]

O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, **no quadro de adequadas políticas de ordenamento do território e de urbanismo,** nos termos definidos na legislação em vigor.

Artigo 8.º

[Gestão da habitação]

1 – […].

2 – […].

3 – Os tipos e instrumentos de gestão referidos no número anterior devem:

a) Fornecer alojamento digno, **de qualidade** e adequado;

b) (…);

c) Evitar a segregação, os despejos **e desalojamentos** arbitrários ou forçados **sem fundamento,** e as deslocações **sem serem devidamente justificadas;**

d) (…).

4- (Novo) O Estado fica impedido de alienar património público vocacionado para habitação, devendo ser alocado para arrendamento.

Artigo 11.º

[Direito à habitação e à produção social do habitat]

1 –[…].

2 – […].

3- O Estado garante o direito de todos a uma habitação adequada, económica e fisicamente acessível, eficiente, segura, resiliente, com especial atenção ao fator proximidade e ao reforço das relações espaciais em relação ao tecido urbano e às áreas funcionais adjacentes **e igualmente que privilegie as relações de vizinhança e da comunidade**.

4- […].

5- […].

6- O Estado e os municípios, no quadro das respetivas competências no domínio do ordenamento do território e do desenvolvimento urbano, promovem o acesso equitativo e viável às infraestruturas físicas e sociais básicas e sustentáveis, sem discriminação, incluindo solo urbanizado, habitação, ~~energia moderna e renovável~~, **eficiência energética e conforto térmico**, água potável e saneamento, segurança, alimentação nutritiva e adequada, eliminação de resíduos, mobilidade sustentável, serviços de saúde e planeamento familiar, educação, cultura e tecnologias de informação e comunicação.

7- […].

8- […].

Artigo 15.º

[Direito de associação]

1 – [...].

2 – [...].

3 - [...].

4- **Condomínios, forma de organização do grupo constituído pelos condóminos nos termos do previsto na alínea j) do artigo 3.º.**

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

Artigo 18.º

[Direito de preferência]

1 – [...].

2 – Caso as entidades referidas no número anterior não pretendam exercer o direito de preferência, o mesmo é concedido ao usufrutuário, arrendatário ou morador permanente e a usufrutuário em contrato de compra e venda ou trespasse de estabelecimento comercial.

3 – **O vendedor** comunica ao eventual interessado ~~**a sua intenção**~~ o projeto de venda, o preço, pagamento, data da escritura **ou do contrato definitivo de venda** e demais elementos essenciais **do negócio, sem prejuízo das especificidades referidas em diploma próprio.**

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- (Nova) Sobre os imóveis ou frações autónomas objeto de venda recai um ónus de inalienabilidade por prazo não inferior a 10 anos, sujeito a registo predial obrigatório, sendo que o prazo de inalienabilidade não se verifica em caso de transmissão por morte.

Artigo 20.º

[Direito ao lugar]

[…]:

a) […];

b) Quando o realojamento é feito por entidades privadas, determinado por imperativo legal, o exercício do direito ao lugar é garantido com a permanência dos arrendatários, cessionários **ou transmissários** de habitações na proximidade do lugar onde anteriormente residiam.

Artigo 22.º

[Direito à proteção e acompanhamento no despejo]

1 – […].

2 – […].

3- Não pode ser promovido o despejo ou a demolição de habitação, ainda a título precário, de agregados familiares vulneráveis sem que esteja ~~garantido o alojamento~~ **garantida uma alternativa de habitação adequada.**

4- […].

5- […].

6- As entidades públicas não podem promover o despejo forçado ou a demolição de habitações precárias, desde que não exista uma situação de emergência que possa colocar em risco a integridade física dos habitantes, sem que antes tenha garantido soluções alternativas de ~~alojamento~~ **habitação adequada**.

7- […].

8- No âmbito do direito à proteção e acompanhamento no despejo são garantidas:

a) A impenhorabilidade da **casa de habitação própria e permanente** ~~de primeira habitação~~ para satisfação de créditos fiscais, contributivos ou **execução judicial de créditos**, nos termos da lei;

b) A extinção do contrato de empréstimo para a aquisição de habitação própria e permanente com a entrega da fração ou edifício.

9- No âmbito do direito à proteção e acompanhamento no despejo, incumbe ao Estado:

a) (…);

b) (…);

c) (…);

d) A proteção legal dos arrendatários com 65 ou mais anos de idade, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, **de famílias com menores** e de famílias monoparentais, garantindo a reocupação do locado após obras de remodelação ou restauro profundos, ou, no caso de impossibilidade, o realojamento em condições análogas às detidas anteriormente quer quanto ao lugar, quer quanto ao valor da renda e encargos.

Artigo 25.º

[Política de habitação e política de regeneração urbana**]**

1- […].

2- […].

3- (Novo) A reabilitação do edificado deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade.

Artigo 26.º

[Arrendamento**]**

1- […].

2- […].

3- (Novo) É atribuição do Estado a regulação e a fiscalização do arrendamento, nomeadamente através da obrigatoriedade de registos prévios e da verificação das condições de habitabilidade das habitações colocadas em arrendamento.

4- (Novo) É proibido o assédio no arrendamento.

Artigo 31.º

[Intervenção no mercado de arrendamento]

1 –[…].

2 – […].

3- […].

4- Eliminar.

Artigo 38.º

[Carta Municipal de Habitação]

1 – A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, no âmbito do qual se procede ao diagnóstico das carências de habitação e das potencialidades locais, em solo urbanizado ~~**expectante**~~, em urbanizações ou edifícios abandonados, em fogos devolutos, degradados ou abandonados, na área de cada município.

2 - […].

3- […].

4- […].

5- […].

6- […].

7- […].

8- […].

Artigo 42.º

[Posse administrativa**]**

1- […].

2- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem recorrer ao mecanismo de expropriação por declaração de utilidade pública de imóveis pertencentes a pessoas coletivas, entidades coletivas, entidades bancárias e, ou, financeiras que, destinados a habitação não estejam a uso, ~~ou estejam penhoradas por essas entidades~~, com a exclusiva finalidade de garantir o direito á habitação nas situações previstas no número anterior.

3- A expropriação realizada nos termos dos números anteriores, é efetuada nos termos do Código das Expropriações. ~~e pelo valor patrimonial do imóvel~~.

Artigo 45.º

[Exercício do direito de preferência sobre habitações devolutas ou degradadas]

1 – Os prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutas, total ou parcialmente, ou em estado de degradação há cinco ou mais anos por **razão injustificada,** com ou sem processo judicial pendente, podem ser objeto **de expropriação nos termos gerais,** ou de decisão administrativa de exercício do direito de preferência pelo Estado, regiões autónomas ou autarquias locais.

2 – […].»

Assembleia da República, 8 de maio de 2019

A Deputada

Paula Santos