

PROJETO DE LEI N.º 843/XIII/3.ª (PS)

Lei de Bases da Habitação

Propostas de alteração ao texto de substituição do Grupo Parlamentar do PS

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, ou condição de saúde.**
2. [...].

Artigo 3.º

Princípios gerais

1. [...].
2. [...].
3. [...].
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 ~~s~~ ao interesse geral.
5. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];

c) [...];

d) Descentralização **Administrativa**, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;

e) [...];

f) [...].

6. O Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada.

Artigo 4.º

Função social da habitação

1. ...

2. ...

3. Para garantir a função social da habitação, o Estado procederá prioritariamente à utilização do património edificado público, mobilizável para programas habitacionais destinados ao arrendamento.

Artigo 5.º

Acesso a serviços públicos essenciais, transportes e equipamento social

O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria **e a uma rede adequada de transportes e equipamento social, no quadro das políticas de ordenamento do território e de urbanismo.**

Artigo 6.º

Direito à habitação

1. [...].

2. Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar.

Artigo 7.º

Pessoas e famílias

1. [...].

2. Para os efeitos da presente lei ~~e com as devidas adaptações~~, as “unidades de convivência”, entendidas como conjuntos de pessoas que, **de livre vontade**, partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si, gozam de proteção equivalente à das famílias.

3. [...]:

a) ...;

b) ...;

c) ...

d) Famílias com menores, monoparentais ou numerosas;

4. É conferida proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem abrigo, os menores vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional.

Artigo 8.º

Condições da habitação

1. [...].

2. [...].

3. Existe risco de promiscuidade e inadequação da habitação aos seus residentes quando não seja possível garantir quartos de dormir diferenciados, **bem como instalações sanitárias**, 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 **e privilegiam as necessidades de evolução dos agregados familiares e das comunidades.**

Artigo 10.º

Direito à escolha do lugar de residência

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. Na atribuição de habitação adequada em processos públicos de realojamento em bairros e áreas contíguas, são tidos em conta os laços de vizinhança e comunidades pré-existentes.

Artigo 12.º

Proteção e acompanhamento no despejo

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. [...].

5. Em caso de ocupação ilegal de habitações **públicas**, o despejo obedece a regras procedimentais estabelecidas por lei.

6. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

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 **e ao apoio necessário, após análise caso a caso, para aceder a uma habitação adequada.**

Artigo 13.º [*Passa para artigo 5.º*]

Uso efetivo da habitação

1. [...].

2. Os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei **através do recurso aos instrumentos adequados.**

3. [...].

4. [...].

5. [...].

Artigo 14.º

Habitat

1. Entende-se por «habitat» o contexto territorial e **social** 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 e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade**, 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. [...].

4. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

5. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

Artigo 16.º

Política nacional de habitação

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. A Política Nacional de Habitação incorpora medidas destinadas à mitigação e adaptação às alterações climáticas, à preservação de solos para funções ecológicas e agrícolas e à conservação da natureza.

5. [...]:

a) [...];

b) A mobilização do património público para arrendamento;

c) ~~A promoção da construção ou aquisição,~~ A manutenção e ocupação da habitação pública;

d) A promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública.

e) [anterior al. c)];

f) [anterior al. d)];

g) [anterior al. e)];

h) [anterior al. f)];

i) [anterior al. g)].

6. O Estado promove a inclusão e a coesão social, nomeadamente através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas e do desenvolvimento de empreendimentos para pessoas com diversos tipos de rendimento.

7. O Estado garante a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação ~~e reabilitação urbana,~~ que a ~~estratégia nacional de habitação~~ **coordena, garante a articulação com as políticas regionais e locais de habitação e **programas de apoio e financiamento e promove** a gestão do património habitacional do Estado.**

Artigo 17.º

Programa Nacional de Habitação

1. O Programa Nacional de Habitação, adiante identificado como **PNH**, estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.

2. O PNH é proposto pelo Governo, após consulta pública e parecer do Conselho Nacional de Habitação, e aprovado por lei da Assembleia da República

3. O PNH é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico, com um horizonte temporal não superior a 6 anos, que integra:

a) [...];

b) [...];

c) Uma definição estratégica das objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo temporal de vigência do **PNH**;

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) O relatório da participação pública na conceção do **PNH**;

i) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da aplicação do **PNH**.

4. Durante o período de vigência, o **PNH** é revisto em função dos resultados da sua aplicação.

Artigo 18.º

Relatório Anual de Habitação

1. A entidade pública responsável pela monitorização do **PNH** 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. [...];

a) A avaliação do cumprimento das metas estabelecidas no **PNH**;

b) [...];

c) [...].

3. [...].

4. [...].

Artigo 19.º

Conselho Nacional de Habitação

1. [...].
2. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...].
3. [...].
4. [...]:
 - a) [...];
 - b) Emitir parecer sobre a proposta de PNH e sobre o Relatório Anual da Habitação;**
 - c) [...].
5. [...].

Artigo 20.º

Políticas regionais e locais de habitação

1. [...].
2. [...].
- 3.** O Estado assegura os meios necessários para **apoiar garantir** o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação. ~~nomeadamente através da criação e contratualização de programas de apoio.~~
- 4.** Até à ~~institucionalização~~ **instituição** das Regiões Administrativas, as competências regionais no âmbito da habitação são exercidas pelo Estado.

Artigo 21.º

~~Competências dos~~ *Municípios*

- 1.** Para a boa execução da política local de habitação, **os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a**

previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, bem como garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

2. Para os efeitos do número anterior, os municípios podem ainda:

a) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações **economicamente acessíveis**; *[parte inicial da antiga al. b)]*

b) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados, ~~destinadas a habitação acessível~~; *[antiga al. c)]*

c) Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional; *[parte inicial da antiga al. e)]*

d) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI); *[antiga al. g)]*

e) Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e auto-reabilitação, destinadas a habitação própria;

f) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal. *[antiga al. k)]*

g) Apoiar as cooperativas de habitação; *[antiga al. d)]*

h) Condicionar as operações urbanísticas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente pela inclusão nas contrapartidas legais exigíveis de uma percentagem destinada a habitação **economicamente** acessível; *[antiga al. f)]*

i) 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; *[antiga al. h)]*

j) Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;

k) Prevenir a gentrificação urbana; *[antiga al. i)]*

l) 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 proteção das vítimas de violência doméstica; *[antiga al. j)]*

m) Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos; *[antiga al. n)]*

n) Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais. *[parte final antiga al. e)]*

o) Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.

Artigo 22.º

~~Programa Local~~ **Carta Municipal de Habitação**

1 - A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

2 - A CMH é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3. A CMH inclui:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;**
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados, em fogos devolutos, degradados ou abandonados;**
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;**
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo temporal da sua vigência.**

4. A CMH define:

- a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;**
- b) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico do aglomerado ou do edificado;**
- c) Os agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;**
- d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;**
- e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;**

f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social, das associações ou comissões de moradores chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;

g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

6 - No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da presente lei.

7 - A declaração fundamentada referida no número anterior habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos Planos Diretores Municipais (PDM) ou outros planos territoriais;

b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;

c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

8 - Os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Artigo 25.º

Competências das Freguesias

1. [...].

~~2. Os órgãos da freguesia podem delegar tarefas, acompanhadas dos meios necessários, nas organizações de moradores.~~

Artigo 27.º

Promoção e gestão da habitação pública

1. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa ou para arrendamento **economicamente** acessível.

2. [...].

3. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4. [...].

Artigo 28.º

Promoção do uso efetivo de habitações devolutas

1. [...].

2. O Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias têm o dever de promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de ~~maior défice habitacional~~ **pressão urbanística**.

Artigo 29.º

Política fiscal e medidas tributárias

1. [...]:

a) Estimula o melhor uso dos recursos habitacionais, incentivando a habitação **economicamente** acessível e penalizando as habitações devolutas;

b)

c) Discrimina positivamente as cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação apoiada ou **economicamente** acessível; *[antiga al. d)]*

d) [...]; *[antiga al. e)]*

e) [...]; *[antiga al. f)]*

2. [...].

3. [...].

4. Os benefícios fiscais são regularmente avaliados à luz da variação do mercado habitacional, ~~a fim de não se tornarem contraproducentes ou desproporcionados~~ **para assegurar a sua proporcionalidade** face ao interesse geral.

Artigo 30.º

Apoios financeiros

[...]:

a) [...];

b) apoio à aquisição de casa própria, ~~designadamente sob a forma de juros bonificados ou de modalidades de propriedade resolúvel;~~

c) [...];

d) [...]; *[anterior al. e)]*

e) [...]; *[anterior al. f)]*

Artigo 31.º

Subsídio

1. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Subsídio de renda para famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica;

e) [...]. *[antiga al. d)]*

2. [...].

3. [...].

Artigo 33.º

Regulação do mercado habitacional

1. [...].

2. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

3. [...].

4. Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro, **quando existam**, 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 **proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos** dos imóveis ou frações habitacionais.

Artigo 34.º

Política de solos e direito à habitação

1. [...].

2. [...].

3. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

4. [...].

5. [...].

6. As mais-valias resultantes de alterações de uso do solo proporcionadas por planos territoriais ou operações urbanísticas podem ser redistribuídas nos termos da Lei ou afetas a programas habitacionais públicos.

Artigo 35.º

Ordenamento do território e direito à habitação

1. [...].

2. [...].

3. Os instrumentos de gestão territorial de **escala âmbito** municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção 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. [...].

2. [...].

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 forçada.**

4. [...].

Artigo 37.º

Instrumentos de intervenção pública

1. [...].

2. Em caso de venda de imóveis em conjunto, o Estado, as Regiões Autónomas e os Municípios gozam do direito de preferência para cada um dos imóveis.

3. [...].

Artigo 38.º

Recursos financeiros públicos

1. [...].
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. [...].

Artigo 41.º

Arrendamento habitacional

1. [...].
2. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - 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. [...].

Artigo 42.º

Modalidades de arrendamento

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

Artigo 43.º

Modalidades de promoção pública de arrendamento

1. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...].

2. No património habitacional público é praticada **renda apoiada, condicionada ou outra calculada** nos termos do número anterior.

3. [...].

4. [...].

5. [...].

6. [...].

Artigo 44.º

Condições de alienação de património habitacional público

1. 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.

2. **A alienação de habitações de património disperso ou situadas em condomínio de propriedade horizontal em que o Estado é apenas um dos proprietários não prejudica a salvaguarda estabelecida no número anterior.**

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~~ é **definido** em função das dinâmicas do território e das prioridades de povoamento de zonas deprimidas.

3. [...].

Artigo 48.º

Crédito à habitação

1. [...].

2. [...].

3. [...].

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

5. [...].

~~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 50.º

Promoção de construção e reabilitação a custos controlados

1. [...].

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 **e de prazos de inalienabilidade**.

3. [...].

Artigo 52.º

Outras modalidades de acesso à habitação própria e permanente

[...]:

a) [...];

b) ~~Novas alternativas de~~ Habitação colaborativa, em que a habitação coexiste com espaços e serviços comuns partilhados;

c) [...].

d) [...].

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. [...].

Artigo 57.º

Associações e organizações de moradores

1. [...].

2. [...].

3. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

4. [...].

5. [...].

6. [...].

7. Os municípios e as freguesias podem delegar tarefas, acompanhadas dos meios necessários, nas organizações de moradores

8. [...]. [anterior n.º 7]

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~~ **podem promover** a celebração de contratos administrativos com entidades do setor social que as incentivem e/ou vinculem a colaborar na execução de programas públicos.

Artigo 64.º

Proteção em caso de emergência

1. O Estado assegura proteção e respostas habitacionais de emergência em caso de grave e súbita carência habitacional em virtude **de acidentes, catástrofes naturais ou da sua iminência.**

2. [...].

3. [...].

~~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. [...].

Artigo 67.º

*Adaptação do quadro **legal e regulamentar***

~~1. O Governo,~~ No prazo de nove meses contados a partir da publicação deste diploma, **submete à Assembleia da República são submetidas aos órgãos competentes** 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 70.º

Dotação orçamental

O Estado deverá garantir a existência de um parque habitacional público **capaz de responder às necessidades nacionais 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. [...].

2. As disposições deste diploma que tenham impacto orçamental, ~~ao nível nacional, regional ou local,~~ entram em vigor simultaneamente com o primeiro orçamento ~~de Estado, regional ou municipal, conforme o caso,~~ posterior à sua publicação.

Assembleia da República, 5 de junho de 2019,

Os Deputados,