

## **DECRETO N.º /XIII**

### **Lei de bases da habitação**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

#### **CAPÍTULO I**

#### **Objeto, âmbito e princípios gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

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.

##### **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, deficiência ou condição de saúde.
- 2- A presente lei aplica-se a todo o território nacional.

**Artigo 3.º**  
**Princípios gerais**

- 1- O Estado é o garante do direito à habitação.
- 2- Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação integrada nos 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 de políticas públicas, bem como de 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 administrativa, 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.
- 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- 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.
- 3- Para garantir a função social da habitação, o Estado **recorre prioritariamente** ao património edificado público, mobilizável para programas habitacionais destinados ao arrendamento.

## **Artigo 5.º**

### **Uso efetivo da habitação**

- 1- A habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta.
- 2- Os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos instrumentos adequados.
- 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 efetivo da habitação, nomeadamente, a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de ações judiciais que impeçam esse uso.

## **Artigo 6.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.

## **CAPÍTULO II**

### **Direito à habitação e ao *habitat***

#### **Secção I**

#### **Da habitação**

### **Artigo 7.º**

#### **Direito à habitação**

- 1- 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.
- 2- Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar.

### **Artigo 8.º**

#### **Pessoas e famílias**

- 1- A política de habitação é direcionada para as pessoas e famílias.

- 2- Para os efeitos da presente lei, 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 política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a:
- a) Jovens, com vista à sua qualificação, educação e formação, bem como à promoção da sua autonomia e independência social e económica;
  - b) Cidadãos com deficiência, para garantir condições físicas de acessibilidade nas respetivas habitações, no espaço público e nos equipamentos de utilização coletiva;
  - 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;
  - 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 **que sejam** vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional.

### **Artigo 9.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 para os seus residentes quando não for possível garantir quartos e instalações sanitárias diferenciados, para preservar a intimidade das pessoas e a privacidade familiar.
- 4- A lei e a atuação dos poderes públicos promovem a sustentabilidade ambiental, a eficiência energética, a segurança contra incêndios e o reforço da resiliência sísmica dos edifícios e privilegiam as necessidades de evolução dos agregados familiares e das comunidades.

#### **Artigo 10.º**

##### **Direito à proteção da habitação permanente**

- 1- A habitação permanente é a utilizada como residência habitual e permanente pelos indivíduos, famílias e unidades de convivência.
- 2- Todos têm direito, nos termos da lei, à proteção 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 proteção legal.

#### **Artigo 11.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, sem prejuízo dos condicionamentos urbanísticos.

- 2- Em caso de realojamento por entidades públicas, é obrigatória a audiência 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.
- 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 comunidade pré-existentes.

## **Artigo 12.º**

### **Direito à morada**

- 1- O Estado promove e garante a todos os cidadãos, nomeadamente às pessoas em situação de sem abrigo, o direito a uma morada postal, inerente ao exercício dos direitos de cidadania, incluindo o serviço de entrega de correspondência.
- 2- As autarquias locais garantem a identificação toponímica de todas as habitações existentes na sua área, incluindo zonas urbanas recentes, áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), 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 postal.

## Artigo 13.º

### Proteção 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 locais não podem promover o despejo administrativo 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 públicas, o despejo obedece a procedimentos estabelecidos por lei.
- 6- Sempre que estejam reunidas as condições para o procedimento previsto no n.º 1, são garantidos pelo Estado, 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;

d) 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;

e) A existência de serviços públicos de apoio e acompanhamento de indivíduos ou famílias vulneráveis, a fim de serem encontradas atempada e ativamente soluções de realojamento, nos termos da lei.

7- As pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo 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.

## **Secção II**

### **Do *habitat***

#### **Artigo 14.º**

##### ***Habitat***

1- Entende-se por *habitat*, para efeitos da presente lei, o contexto territorial e social exterior à habitação 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- 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 equipamentos **sociais** 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 infraestruturas de circulação, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial à escala regional e local;
- b) A efetiva construção e manutenção dos equipamentos sociais públicos e outros equipamentos de uso público, bem como das infraestruturas de circulação;

- c) A existência de transportes, incluindo públicos, que permitam 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 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 política nacional de habitação implica:
  - a) O levantamento periódico e a divulgação da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas, desagregadas, se for o caso, em função do género e da idade, e eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional;
  - b) A mobilização do património público para arrendamento;

- c) A manutenção e ocupação da habitação pública;*
  - d) A promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública;*
  - e) A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;*
  - f) A regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;*
  - g) A inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;*
  - h) 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;*
  - i) 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 condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.*
- 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, que a coordena, **articula** 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 **(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 **seis** 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 **dos** objetivos, prioridades e metas a alcançar no **prazo de** vigência do PNH;
  - 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 **utilizar**;
  - f) A identificação dos diversos agentes a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos;
  - g) O relatório da participação pública na conceção do PNH;
  - h) 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 **da** 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 **da** 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 no PNH;
  - 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 da 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, doravante denominado de Conselho, é o órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação.
- 2- Integram o Conselho:
- 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:
- a) Aprovar o seu regimento;
  - b) Emitir parecer sobre a proposta de PNH e sobre o Relatório Anual da Habitação;

- c) Propor medidas e apresentar sugestões ao Governo.
- 5- Os pareceres e propostas do Conselho não são vinculativos e são divulgados no respetivo sítio da **internet**.

### **Artigo 20.º**

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

- 1- As **regiões autónomas** e as **autarquias locais** 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 **desenvolver as** políticas regionais e locais de habitação.
- 4- Até à instituição das **regiões administrativas**, as competências regionais no âmbito da habitação são exercidas pelo Estado.

### **Artigo 21.º**

#### **Municípios**

- 1- Para a boa execução da política local de habitação, os municípios **integram** a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, **e gerem o património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.**
- 2- Para os efeitos do número anterior, os municípios podem ainda:
  - a) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;
  - b) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;

- c)* Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
- d)* Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das **AUGI**;
- e)* Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e **autorreabilitação**, 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;
- g)* Apoiar as cooperativas de habitação;
- 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)* Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;
- j)* Prevenir a gentrificação urbana;
- k)* Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica;
- l)* Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos;
- m)* Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais;
- n)* Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.

## Artigo 22.º

### 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 (PDM), 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 e 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 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) As condições em que os agregados familiares se consideram 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 e 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.
- 5- 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.
- 6- 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 **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.
- 7- 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 23.º**

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

A câmara municipal elabora anualmente o relatório municipal **da** 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**

### **Conselhos locais 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**

### **Freguesias**

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, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade.

## **Secção II**

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

## **Artigo 26.º**

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

A política de habitação compreende as seguintes tipos de medidas:

- a) Promoção e gestão da habitação pública;
- b) Políticas fiscais e tributárias;
- c) Apoio financeiro e subsídio;
- d) Legislativas e de regulação.

## Artigo 27.º

### Promoção e gestão da habitação pública

- 1- São instrumentos de promoção da 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) Programas de cooperação entre o Estado e as autarquias locais para aproveitamento do património imobiliário público inativo;
  - e) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa;
  - f) Cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente 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 a mesma ser devidamente registada.
- 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 e às 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 efetivo de habitações devolutas**

- 1- É dever do Estado, regiões autónomas e autarquias locais atualizar anualmente o inventário do respetivo património com aptidão para uso habitacional.
- 2- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais 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 pressão urbanística.

### **Artigo 29.º**

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

- 1- A política fiscal, em matéria de habitação:
  - a) Promove o melhor uso dos recursos habitacionais;
  - b) Privilegia a reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento;
  - c) Discrimina positivamente as cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação a custos controlados;
  - d) Protege o acesso a habitação própria;
  - e) Discrimina positivamente as despesas de conservação e manutenção da habitação permanente;

- f) Penaliza as habitações devolutas, nos termos da lei.
- 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, para assegurar a sua proporcionalidade face ao interesse geral.

### **Artigo 30.º**

#### **Apoios financeiros**

- 1 - São apoios financeiros públicos, nomeadamente, os concedidos:
  - a) Ao abrigo de programas públicos de promoção da reabilitação, da eficiência energética ou da resiliência sísmica;
  - b) À aquisição de casa própria;
  - c) À manutenção e conservação de imóveis habitacionais, dirigido a proprietários, condomínios ou arrendatários;
  - d) Às cooperativas de habitação, à autoconstrução, às associações com fins habitacionais e às associações ou organizações de moradores;
- 2 – São também apoios financeiros públicos todas as modalidades de acesso a empréstimos, com ajuda do Estado, no âmbito dos programas referidos no número anterior.

**Artigo 31.º**  
**Subsídiação**

- 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) Subsídiação 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 proteção no âmbito do arrendamento urbano;
  - d) Subsídio de renda para famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica;
  - e) Subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente devidamente comprovada.
- 2- A subsídiação 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 alteração de local de residência devidamente justificada não prejudica 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 subsídiação são assegurados os princípios da transparência, equidade e proporcionalidade à luz do interesse geral.

- 2- Os apoios financeiros e a subsídio 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 subsídio 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- Incumbe ao Estado assegurar celeridade dos processos de inventário e dos processos judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional.
- 3- 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, em face dos rendimentos familiares;
  - j) Tempo médio e modo de transporte usado nas deslocações diárias entre o local de residência e o local de trabalho ou a escola.
- 4- A informação estatística disponibilizada publicamente é desagregada à escala territorial mais adequada e, quando possível, por escalões de rendimento.
- 5- Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro, quando existam, devem ser compatíveis com a política nacional de habitação.
- 6- 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.

## **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 indenização, nos termos da lei.
- 3- A política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos **em** 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 **AUGI** 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 **destinadas** a programas públicos de habitação ou realojamento.
- 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 **destinadas** a programas habitacionais públicos.

## **Artigo 35.º**

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

- 1- O PNH 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 preveem 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 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- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais **incentivam** 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 adotar medidas preventivas ou cautelares, por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal e ouvidas as freguesias abrangidas, para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes 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 urbanística necessários.
- 4- A reabilitação do edificado deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade.
- 5- No decurso de processos de reabilitação ou regeneração urbana de iniciativa ou gestão pública, podem ser **utilizados** temporariamente, para realojamento provisório, imóveis públicos devolutos requisitados para o efeito pelas entidades gestoras do processo.
- 6- Os programas públicos de reabilitação e edificação devem promover a construção sustentável, tendo em conta, nomeadamente, o respetivo impacto na economia local e o recurso a materiais disponíveis localmente, sem prejuízo da igualdade de acesso dos operadores económicos aos procedimentos de contratação.

### **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 locais** o recurso aos instrumentos adequados, nomeadamente à posse administrativa, ao direito de preferência e, quando necessário, à expropriação mediante indemnização.

- 2- O Estado, as regiões autónomas e os municípios podem exercer o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo em vista a prossecução de objetivos da política pública de habitação.
- 3- 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.
- 4- O direito de preferência das entidades públicas não prejudica o direito de preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam, cabendo à lei estabelecer a respetiva 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 devem ser refletidas nos orçamentos e programas de investimento plurianuais.
- 3- O Estado incentiva 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 locais 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 respetivo regime de arrendamento, ou através de processos de realojamento.

**CAPÍTULO VI**  
**Arrendamento habitacional**

**Artigo 40.º**  
**Política de 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, 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 41.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 42.º**

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

- 1- Ao Estado compete 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 apoiada, condicionada ou outra calculada nos termos do número anterior.
- 3- É promovida a estabilidade no arrendamento público, admitindo-se para o efeito a transição entre os regimes de arrendamento aplicáveis, sempre que necessário, em função dos rendimentos efetivos dos arrendatários
- 4- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos.
- 5- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem desenvolver programas de habitação a custos controlados para arrendamento, a estabelecer com o setor privado ou cooperativo.
- 6- 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 contração de empréstimos pelas entidades destinatárias.

7- O disposto no presente artigo não prejudica a criação de outros regimes ou programas, através de legislação própria.

### **Artigo 43.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 a entidade pública é apenas um dos proprietários não prejudica a salvaguarda estabelecida no número anterior.

### **Artigo 44.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) Criação de modalidades de seguros de renda aplicáveis a todos os tipos de arrendamento ou mecanismos de garantia mútua alternativos à necessidade de fiador;
  - b) Instrumentos eficazes de defesa dos direitos de senhorios e arrendatários.
- 2- A lei proíbe o assédio no arrendamento.

### **Artigo 45.º**

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

- 1- É obrigatória a fiscalização periódica das condições de habitabilidade dos fogos habitacionais públicos.
- 2- É assegurada por entidade administrativa com competências para o efeito a fiscalização do cumprimento das normas legais do arrendamento habitacional, a verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados e o combate a situações irregulares ou encapotadas de arrendamento ou subarrendamento habitacional.
- 3- A fiscalização referida **inclui as** residências estudantis e o subarrendamento de quartos a estudantes.
- 4- A lei regula os termos da fiscalização a que se referem os números anteriores.

## **CAPÍTULO VII**

### **Habitação própria, crédito e condomínios**

#### **Artigo 46.º**

##### **Acesso à habitação própria**

- 1- Nos termos da **Constituição**, o acesso à habitação própria 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, é definido 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 locais.

### **Artigo 47.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 ou entidade seguradora, 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 de proteção, que inclua, nomeadamente, a possibilidade de reestruturação da dívida, a dação em cumprimento, ou medidas substitutivas da execução hipotecária.
- 5- As pessoas com deficiência beneficiam, nos termos da lei, de acesso a crédito bonificado à habitação.

6- No âmbito do crédito à habitação não podem ser concedidas aos fiadores condições mais desfavoráveis de pagamento dos créditos, nomeadamente ao nível da manutenção das prestações, nem pode ser negado o direito a proceder ao pagamento nas condições proporcionadas ao principal devedor.

### **Artigo 48.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, bem como a fiscalização efetiva da existência e utilização dos fundos de reserva.
- 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 49.º**

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

- 1- O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais 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 e de prazos de inalienabilidade.
- 3- O não cumprimento do disposto no número anterior determina a restituição do apoio concedido.

### **Artigo 50.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 locais** podem promover programas habitacionais de propriedade resolúvel, subordinados aos princípios e metas da política de habitação.

### **Artigo 51.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) 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.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Informação, participação, associativismo e tutela de direitos**

#### **Artigo 52.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 53.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 locais promovem a participação ativa dos cidadãos e das suas organizações na conceção, execução e avaliação dos programas públicos de habitação.

#### **Artigo 54.º**

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

- 1- Os cidadãos têm direito 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 55.º

### 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, **e asseguram** 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 **incentivam** 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 **de** 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 56.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, **assim** como as suas estruturas federativas, são **ouvidas** 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- Os municípios e as freguesias podem delegar tarefas, acompanhadas dos meios necessários, nas organizações de moradores.
- 8- 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 57.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 locais**.
- 2- As entidades do setor social podem incluir nos seus objetivos estatutários a promoção e/ou a gestão de habitação acessível.

## **Artigo 58.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 locais** 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 59.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 60.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, **no que respeita** 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 coletivas.
- 4- Sempre que o direito à habitação como direito humano fundamental seja posto em causa por ação ou omissão da administração pública, pode ser apresentada queixa junto do Provedor de Justiça.

## **CAPÍTULO IX**

### **Intervenções prioritárias**

#### **Artigo 61.º**

#### **Intervenções prioritárias**

São intervenções prioritárias da política de habitação todas as resultantes de situações que, pela sua extrema necessidade e/ou urgência ou pela sua insustentabilidade, exijam uma efetiva intervenção pública, nomeadamente as previstas nos artigos 62.º a 66.º

#### **Artigo 62.º**

##### **Declaração fundamentada de carência habitacional**

- 1- A declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva **CMH**, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente.
- 2- Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional aprovada **nos termos do n.º 5 do artigo 22.º** assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.

#### **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 locais 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 proteção e respostas habitacionais de emergência em caso de grave e emergente carência habitacional, designadamente em caso de acidentes, catástrofes naturais ou da sua iminência.
- 2- As pessoas atingidas por guerras ou perseguições nos seus países de origem, nomeadamente refugiadas, e admitidas em Portugal por formas legais ou legalizadas, independentemente da sua nacionalidade, têm direito à proteção do Estado, que assegura respostas habitacionais em articulação com as regiões autónomas, as autarquias locais e a sociedade civil.
- 3- A proteção 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 AUGI** e a regeneração de núcleos de habitação precária é uma das dimensões da política de habitação e compete 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 locais**.
- 4- Para efeitos do número anterior, as organizações de moradores e entidades da sociedade civil envolvidas podem submeter às **autarquias locais** propostas de reconversão e regeneração.
- 5- 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.
- 6- 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 e regulamentar**

As propostas necessárias à conformação do ordenamento jurídico com a presente lei são submetidas aos órgãos competentes no prazo de nove meses a partir da sua publicação.

## **Artigo 68.º**

### **Regulamentação e legislação complementar**

A legislação complementar e regulamentar da presente lei é aprovada no prazo de nove meses após a sua publicação, quando outro prazo não esteja indicado.

**Artigo 69.º**  
**Dotação orçamental**

O Estado deve garantir a existência de um parque habitacional público capaz de responder às necessidades nacionais, prevendo anualmente a dotação necessária à sua concretização progressiva.

**Artigo 70.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 da presente lei que tenham impacto orçamental entram em vigor **com o Orçamento do Estado** posterior à sua publicação.

Aprovado em 5 de julho de 2019

O Vice-Presidente da Assembleia da República  
(em substituição do Presidente da Assembleia da República)

(Jorge Lacão)