

## MEMORANDO

SIGA N.º: 819605

Data: 01.04.2019

Assunto: Apreciação dos Projetos de Lei de Bases da Habitação n.ºs 843/XIII, 1023/XIII/4.ª e 1057/XIII, 4.ª, apresentados, respetivamente, pelos Grupos Parlamentares do PS, PCP e BE

### I. Leis de Base:

1. Os projetos de lei acima melhor identificados têm algumas similitudes crendo-se ser essencial determinar, na ausência de uma definição legalmente consagrada, como a doutrina tem caracterizado e definido as leis de base.
2. As leis de base, de acordo com o Prof. Doutor José Joaquim Gomes Canotilho, in “Direito Constitucional e Teoria da Constituição”, 4.ª Edição, Almedina, página 730, “... são leis consagradoras dos princípios vectores ou das bases gerais de um regime jurídico, deixando a cargo do executivo os desenvolvimentos desses princípios ou bases.”. Considerando o autor que por vezes “... nem sempre as leis de bases se conseguiram manter com os seus contornos ortodoxos, isto é, disposições votadas pelo parlamento, limitadas ao estabelecimento das bases os princípios, a que o governo deverá dar operatividade prática através dos decretos de desenvolvimento.” (obra citada, página 731).
3. Já o Prof. Doutor Jorge Miranda, in “Manual de Direito Constitucional, Tomo V, Actividade Constitucional do Estado”, 2.ª Edição, Coimbra Editora, nas páginas 371 a 376, refere que “A Constituição não define o que sejam “bases gerais” deixando, portanto, à Assembleia da República uma margem de discricionariedade na delimitação da sua própria competência legislativa reservada, quando esta se limita às “bases gerais dos regimes jurídicos. Parece seguro que nelas se há-de incluir aquilo que em cada acto constitua as opções políticas legislativas fundamentais.”

No entanto, afirma ainda que “A feitura de leis de bases pela Assembleia da República em domínios não compreendidos nos artigos 161.º, 164.º e 165.º envolve uma limitação da

*acção legislativa do Governo (da sua liberdade ou do seu procedimento de decisão, não do seu âmbito material). O Governo não fica impedido de legislar sobre os domínios das leis de base. O que não pode é, estando elas em vigor, deixar de se conter nesses parâmetros.”*

E fazendo uma distinção entre lei de bases e leis relativas a regimes gerais, refere que:

*“Aparentemente aproximáveis das leis de base vêm a ser as leis sobre matérias cujo regime geral pertence, seja em reserva absoluta, seja em reserva relativa à Assembleia da República [arts. 164.º, alínea r) e 165. Alíneas d), f) e h)].*

*A diferença consiste em que uma lei de regime geral – embora permita especificidades – contém, deve conter, logo o tratamento de toda a matéria em causa, ao passo que uma lei de bases se circunscreve a grandes orientações ou directrizes normativas e a completude legislativa só se contém pelo decreto-lei ou decreto legislativo regional de desenvolvimento.”*

4. Com efeito, as leis de base têm um papel enquadrador e definidor de uma política, construída com base em princípios e normas de natureza pragmática, que lhe confirmam, em virtude da sua versatilidade e flexibilidade, uma estabilidade temporal que permita a implementação das opções políticas desenhadas, através de decreto-lei ou decretos legislativos regionais de desenvolvimento.
5. Assim, crê-se que a lei de bases da habitação deveria essencialmente concentrar-se na densificação dos conceitos, princípios e direitos consagrados no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, desenhando genericamente um quadro de competências e dos seus executores, de tal forma que permitisse a sua aplicação com um carácter de estabilidade, independentemente da situação estrutural e orgânica existente, sob pena de estar sempre a ter de sofrer alterações.
6. Na verdade, os três Projetos da Lei, sob a égide de uma lei de bases, prevendo e concretizando matérias que se crê deverem ser da esfera do legislador ordinário, estão mais próximos de um regime geral da habitação, atenta a técnica legislativa escolhida de regulamentação exaustiva e a ausência de margem para a elaboração de um decreto-lei de desenvolvimento.
7. Entende-se que através do desenvolvimento e densificação dos princípios em presença se poderiam atingir os mesmos objetivos, sem criar um quadro legislativo de tal forma rígido que não deixe margem nem para inserção de situações não previstas – a realidade é dinâmica e surpreendente – nem para ulteriores desenvolvimentos da política desenhada e que dificulte a aplicação dos diplomas legais atualmente existentes.
8. Acresce que os Projetos de Lei n.ºs 843/XIII/3.<sup>a</sup> (artigo 86.º) e 1023/XIII/4.<sup>a</sup> (artigo 52.º), ao preverem que o Governo tem adaptar o quadro legal, submetendo à Assembleia da

República as propostas necessárias à conformação do ordenamento jurídico atualmente existente, determinam a alteração das disposições dos diplomas legais em vigor que não estejam de acordo com o previsto nos referidos Projetos, nomeadamente os que regulamentam o 1.º Direito, o Porta de Entrada, o Programa de Arrendamento Acessível, os Incentivos ao Arrendamento de Longa Duração, a Habitação a Custos Controlados, o Porta 65 e até o Arrendamento Apoiado.

II. Definições constantes Projetos de Lei n.ºs 843/XIII, 1023/XIII/4.ª:

9. Com efeito, algumas das definições constantes tanto do Projeto de Lei n.º 843/XIII como do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª, contendem com as previstas nos diplomas acima elencados, designadamente as de agregado familiar, unidade de conveniência, privação severa das condições de habitação, habitação adequada, sobrelotação habitacional e risco de promiscuidade, bem como de outros diplomas: das AUGI (cfr. Lei n.º 91/95, de 2 de setembro), da habitação de custos controlados (cfr. Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro), da habitação acessível (diploma a publicar na sequência da autorização legislativa constante da Lei n.º 2/2019, de 9 de janeiro), do Código Civil (*ex vide* associações de condomínios, associações de inquilinos, associação de moradores associações de proprietários, comissões de moradores, condomínios).
10. Ora, a não correspondência das definições conjugada com a necessidade de as alterar nos diplomas atualmente em vigor para as conformar com as constantes nos Projetos de Lei conduzirá, necessariamente, a um redesenho daqueles, pois as referidas definições são essenciais para a aplicação, nomeadamente, do 1.º Direito, do Porta de Entrada e do Arrendamento Apoiado (conforme infra se exemplificará).
11. Ademais, o Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª tem duas definições para o conceito de associações de condomínios (artigos 3.º alínea a) e 15.º, n.º 5), associações de inquilinos (artigos 3.º, alínea b) e 15.º, n.º 2), associação de moradores (artigos 3.º alínea c) e 15.º, n.º 6), associações de proprietários (artigos 3.º alínea d) e 15.º, n.º 3), comissões de moradores (artigos 3.º alínea i) e 15.º, n.º 8), condomínios (artigos 3.º alínea j) e 15.º, n.º 4), cooperativas de moradores (artigos 3.º alínea k) e 15.º, n.º 7).
12. O mesmo acontece no Projeto de Lei n.º 843/XIII com a definição de sobrelotação habitacional (cfr. artigos 2.º, alínea w) e 5.º, n.º 3).
13. Cumpre ainda referir que as definições que no Projeto de Lei n.º 843/XIII equivalem a conceitos estatísticos, a manterem-se crê-se que devam ser objeto de clarificação, através

da determinação dos rendimentos que têm de ser considerados para se determinar a sobrecarga das despesas em habitação e a taxa de esforço habitacional.

III. Função Social da Habitação:

14. Nos três Projetos de Lei de Bases da Habitação prevê-se a dimensão social dos fogos habitacionais privados, que se traduz no dever de participação dos particulares na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna, e redundante, essencialmente, na possibilidade de os mesmos em determinadas circunstâncias – injustificadamente devolutos ou abandonados, em degradação ou em ruínas – ficarem sujeitos a posse administrativa para serem objeto de arrendamento.

15. O direito de propriedade também é um direito constitucionalmente consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa, só podendo, designadamente, a requisição e a expropriação por utilidade pública ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.

16. A requisição de imóveis, prevista nos artigos 80.º e seguintes do Código das Expropriações aprovado pelo Decreto – Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na sua redação em vigor, tem contornos diferentes do disposto nas disposições dos Projetos de Lei de Bases em análise, designadamente no que concerne ao prazo e ao órgão de que as pode decretar.

17. Assim, entende-se, por uma questão de harmonização e de sistematização do quadro legal aplicável, que a existir alterações, estas deveriam ser refletidas no Código das Expropriações e não já na Lei de Bases da Habitação, até atentas as diferenças existentes entre regime geral e lei de bases acima melhor explicitadas.

Até porque nenhuma das normas relativas a esta matéria dos Projetos de Lei, pese embora nos n.ºs 843/XIII e n.º 1023/XIII/4.ª se prevejam alguns procedimentos e se determine a competência dos municípios para promover a requisição temporária ou a posse administrativa de fogos, será imediatamente aplicável, designadamente porque não se determina como pode o Estado requisitar os fogos.

18. Aliás, no artigo 84.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII, relativo à requisição temporária de habitações devolutas ou degradadas à espera das necessárias partilhas sucessórias, determina-se que este procedimento administrativo será regulado por lei especial.

IV. Do despejo:

19. Os Projetos de Lei n.ºs 843/XIII e n.º 1023/XIII/4.ª preveem o “despejo forçado” que ocorre quando a privação da habitação habitual e permanente se deve a situação de insolvência ou

- insuficiência económica do individuo ou agregado familiar nela residente ou ao facto de se tratar de habitação precária.
20. Já o Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª, determina que, para além das situações anteriormente referidas, também é especialmente protegida a situação de despejo da habitação permanente que resulte em falta de alternativa viável para habitação permanente na mesma área e em condições semelhantes às anteriormente detidas (cfr. artigo 17.º, n.º 2 alínea c)).
  21. Ora, qualquer uma das disposições relativas a esta matéria, pese embora estejam bastante concretizadas para uma lei de bases, vai ter de ser objeto de densificação, até para determinar o que é uma situação de insuficiência económica, uma vez que este conceito não se encontra vertido em nenhum dos Projetos de Lei.
  22. Ademais, no que concerne às disposições aplicáveis às entidades públicas, cumpre, desde já enfatizar que o despejo será sempre o último recurso, que só é promovido quando se mostram frustradas todas as outras soluções.
  23. Mais problemático, crê-se, é o que se encontra previsto para as ocupações ilegais. Na verdade, atento o teor do artigo 11.º, n.ºs 3, 4 e 5 do Projeto de Lei n.º 843/XIII, do artigo 22.º, n.ºs 2, 6, e 7 do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª e do artigo 17.º, n.ºs 2, 4 e 5 do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª, parece que não haver distinção entre as situações de ocupação ilegal de um fogo e as situações de quem reside no mesmo com título (caso do contrato de arrendamento): em qualquer dos casos, a entidade pública não poderá promover o despejo do agregado desde que aquela seja a sua habitação habitual e permanente.
  24. Além disso, o n.º 5 do artigo 11.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII, o n.º 7 do artigo 22.º do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª o n.º 5 do artigo 17.º do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª a manterem-se, deveriam ser colocados no final destes artigos pois parece que lhes é aplicável a proteção em caso de despejo estabelecida, respetivamente, nos n.º 6, n.º 8 e n.º 7 dos referidos artigos.
  25. Tais previsões, para além da possibilidade de conduzirem a um aumento das ocupações ilegais, são, por si, geradoras de tratamento igual de quem ocupa ilegalmente e das famílias que passam por um processo de atribuição das habitações para nelas poderem residir, bem como impossibilita objetivamente a atribuição da habitação ocupada a outra família.
- V. Dos Intervenientes:
26. Nos três Projetos de Lei de Bases da Habitação estão previstas diferentes atribuições e competências a diversos órgãos, como sejam, o Estado, o Governo, as Regiões Autónomas,

os municípios, as freguesias, e a outras entidades, designadamente, as cooperativas e as associações e organizações de moradores.

27. No entanto, por vezes, atenta a multiplicidade de competências e atribuições previstas e a sua exaustiva densificação, não é claro qual o órgão que as detém, existindo em alguns casos, aparentemente, uma esfera em que é competente mais do que um órgão, o que pode conduzir a conflitos de competência e, em última instância, a situações de desresponsabilização (*ex vide* artigos 24.º, 27.º, 30.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII, artigos 8.º, 9.º, 11.º, 16.º e 30.º do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª, artigo 13.º do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª).
28. Por outro lado, entende-se que terá de existir um esforço de compatibilização de algumas das competências que são atribuídas ao Estado, nomeadamente, de construção, aquisição e reabilitação de fogos, com a transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação e no domínio da gestão do património imobiliário público, respetivamente prevista no Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, e no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.
29. Acresce que algumas das competências reportam-se a matérias não diretamente relacionadas com a habitação, como sejam solos, reabilitação urbana, acessibilidades e transportes, cuja regulamentação consta de outros diplomas, e que por isso, a manter-se a intenção de as consagrar, devem ser refletidos nos regimes próprios (*ex vide* artigos 24.º n.º 2, alíneas d), e) f) g) e h), 59.º, 60.º, 61.º, 62.º e 63.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII, artigo 9.º, n.º 2 alínea d), 11.º, n.ºs 6 e 8, 12.º, 23.º, 24.º e 25.º do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª, artigos 3.º, n.º 5, 20.º e 21.º do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª).
30. Entende-se que a previsão no artigo 7.º do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª, de criação do Serviço Nacional de Habitação pode ser interpretada como uma interferência na esfera da competência do Governo de fazer decretos-lei em matérias não reservadas à Assembleia da República.
31. Cumpre ainda mencionar que as competências que são atribuídas nos três Projetos de Lei de Bases à entidade cuja missão será promover a política nacional de habitação e reabilitação urbana terá – uma vez que, aprovada a Lei de Bases, o Governo terá de desenvolver o nela se encontrar previsto – uma área de atuação reduzida comparada com a que o IHRU, I.P. hoje possui (cfr. competências previstas no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho).

32. Frisa-se, a este propósito, que a aplicabilidade, por exemplo, do 1.º Direito, do Porta de Entrada e do Porta 65 Jovem depende da atribuição ao IHRU, I.P. de competências de gestão programas específicos que lhe sejam cometidos, de financiamento de programas habitacionais de interesse social, bem como de programas de apoio à reabilitação urbana, através da concessão de comparticipações, empréstimos e bonificação de juros, de atribuição de subsídios e outras formas de apoio e incentivo ao arrendamento urbano e da concessão de comparticipações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros, destinados ao financiamento de programas e de ações de natureza pública, privada ou cooperativa, designadamente relativos à aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana.

Isto significa que a ausência destas competências poderá trazer dificuldades de desenvolvimento e implementação dos referidos Programas numa altura que se crê crucial.

33. Por último, refere-se a recente criação pela Assembleia da República, através da Lei n.º 10/2019, de 7 de fevereiro, do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU), cuja missão é acompanhar a evolução do mercado do arrendamento urbano nacional, através da análise da evolução dos indicadores de mercado e do Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), bem como dos dados fornecidos pelo IHRU, I.P., e pelos municípios, e apresentar ao membro do Governo responsável pela área da habitação relatórios anuais de execução, com a identificação dos progressos alcançados, eventuais constrangimentos e propostas de soluções alternativas para melhor desempenho do mercado do arrendamento urbano nacional, nomeadamente no que diz respeito a:

- a) Regeneração urbana, reabilitação e conservação do edificado;
- b) Dinamização do mercado do arrendamento, habitacional e não habitacional;
- c) Qualificação dos alojamentos e sua melhoria;
- d) Outras matérias que devam ser acompanhadas por este observatório.

#### VI. Das Políticas Públicas do Solo e da Reabilitação Urbana:

34. Como já acima afirmado, os três Projetos de Lei de Bases da Habitação dispõem sobre matérias não diretamente relacionadas com a habitação, como sejam solos, reabilitação urbana.

35. Ora, tendo em consideração que existe no ordenamento jurídico português, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, crê-se que

as alterações, a existir, por uma questão de harmonização do quadro legal, deviam ser consagradas nomeadamente nestes diplomas e não na Lei de Bases da Habitação.

36. Assim, entende-se que seriam de eliminar os artigos 24.º n.º 2, alíneas d), e) f) g) e h), 59.º, 60.º, 61.º, 62.º e 63.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII, artigo 9.º, n.º 2 alínea d), 11.º, n.ºs 6 e 8, 12.º, 23.º, 24.º e 25.º do Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª, artigos 3.º, n.º 5, 20.º e 21.º do Projeto de Lei n.º 1057/XIII, 4.ª).

#### VII. Das Políticas Públicas de habitação:

37. Os três Projetos de Lei de Bases criam diferentes instrumentos para a definição e a implementação das políticas públicas da habitação.
38. O Projeto de Lei n.º 843/XIII prevê a política nacional de habitação, que será definida na estratégia nacional de habitação, o relatório anual de habitação, o Conselho Nacional de Habitação, bem como a nível local, a política local de habitação, que se consubstancia no programa local de habitação, e o Conselho Local da Habitação (cfr. artigos 30.º a 40.º).
39. Já o Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª determina a existência do programa nacional de habitação, do relatório anual da situação da habitação e da carta municipal da habitação (artigo 36.º a 38.º), e o n.º 1057/XIII, 4.ª a criação do programa nacional de habitação, onde é definida a política nacional de habitação (artigo 8.º).
40. Um traço comum das disposições constantes nos três Projetos de Lei de Bases acima melhor identificadas é o seu nível de pormenorização e detalhe, não deixando qualquer margem de densificação nem para o governo nem para os municípios, o que se crê ultrapassar o caráter programático das disposições das Leis de Base.
- Para além disso, a manterem-se as mencionadas disposições, atenta a diversidade da realidade dos municípios, designadamente no que se refere a recursos financeiros e humanos, antevêm-se dificuldades e constrangimentos no cumprimento das mesmas.
41. Outra similitude é a apresentação de alguns dados cuja obtenção não será fácil, tendo especialmente em conta o tempo previsto para a sua entrega.
42. Para além do já exposto, verifica-se, ainda, que em nenhum dos Projetos de Lei de Bases está prevista a existência de um documento com o conteúdo da Estratégia Local da Habitação, prevista no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

#### VIII. Do Financiamento:



43. Esta matéria nos Projetos de Lei n.º 1023/XIII/4.<sup>a</sup> (artigos 46.º e 47.º) e n.º 1057/XIII, 4.<sup>a</sup> (artigo 28.º) encontra-se prevista em termos gerais deixando-se uma margem de discricionariedade ao Estado no desenvolvimento desta matéria.
44. Já quanto ao Projeto de Lei n.º 843/XIII é de referir o seguinte:
- a) A previsão do artigo 50.º, de a discriminação positiva à tributação de rendimentos provenientes de arrendamento de longa duração e de atribuição de benefícios fiscais estar dependente da verificação do seu contributo efetivo para a garantia do direito à habitação, atenta a indeterminação do que é a efetividade deste contributo, poderá determinar a sua inaplicabilidade e dificultar a concessão de determinados benefícios fiscais nos casos concretos, como por exemplo a quem aderir ao Programa do Arrendamento Acessível ou celebrar contratos de arrendamento de longa duração.  
De facto, sem a determinação do que se entende por “verificação do contributo efetivo para a garantia do direito à habitação” e como pode ser demonstrável pôr-se-á em causa a atribuição, em concreto, de qualquer benefício fiscal, neste domínio, cuja competência é da Assembleia da República.
  - b) O elenco dos “apoios financeiros públicos” no n.º 2 do artigo 51.º não prevê que os mesmos possam ser destinados ao arrendamento e à subsídição.
  - c) A subsídição, atribuída sob a forma de subsídio de renda, parece não destinar-se a municípios ou outras entidades, pelo que poderá estar em causa a revogação da solução habitacional ao arrendamento de habitações para subarrendamento prevista no 1.º Direito e no Porta de Entrada.
  - d) O facto de a subsídição ao arrendamento ser feita ao abrigo do disposto no artigo 71.º, que prevê no seu n.º 5 que os valores dos subsídios têm em consideração o preço de mercado declarado, vai conduzir a uma profunda alteração no Programa da Porta 65 Jovem, cuja renda máxima admitida para cada uma das unidades territoriais para fins estatísticos do nível III (NUTS III) é a constante do quadro II da Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio.
  - e) O disposto no n.º 4 do artigo 53.º não é compatível com o facto de a limitação ao direito de propriedade ter de ser determinada por via legislativa, crendo-se não ser possível que a entidade administrativa possa determinar, sem mais, o prazo em que o uso da habitação está condicionado.
  - f) A estipulação da possibilidade, no n.º 2 do artigo 76.º, de fixar um preço máximo, a título perpétuo, respeitante à transmissão de direitos reais relativos ao fogo cuja construção ou reabilitação, a custos controlados, tenha envolvido apoios públicos, não só exige a

alteração dos fins e ónus atualmente aplicáveis à reabilitação e construção de habitações no âmbito dos programas Porta de Entrada, 1.º Direito e da promoção habitacional no regime de habitação de custos controlados, como se crê que poderá ser considerado inconstitucional por confronto com o direito de propriedade.

**IX. Dos Regimes de Arrendamento:**

45. A competência, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 165.º da Constituição da República Portuguesa, para legislar sobre o regime geral do arrendamento rural e urbano é da Assembleia da República, salvo autorização ao Governo.
46. Assim, presume-se que as referências, nos diferentes Projetos de Lei de Bases, relativas à determinação de que o Estado estabelece diferentes regimes de arrendamento será assumida pela Assembleia da República, salvo autorização ao Governo.
47. Com efeito, regimes de arrendamento e regimes de renda são realidades distintas, sendo certo que a forma de determinação do valor da renda é só um dos aspetos dos regimes de arrendamento, existindo outros não despreciandos.
48. Atualmente encontram-se em vigor no ordenamento jurídico dois regimes de arrendamento: o do arrendamento apoiado e do Novo Regime do Arrendamento Urbano.
49. De facto, com a aprovação da Lei n.º 81/2014, de 19 de novembro, que estabeleceu o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, foram revogados os seguintes diplomas: a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio, bem como na parte relativa ao regime de renda apoiada, os artigos 77.º a 82.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, mantidos em vigor por força do disposto no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).  
A manutenção de situações abrangidas pelos anteriores regimes deve-se à conjugação do disposto nos artigos 34.º, 37.º e 39.º, da referida Lei n.º 81/2014, de 19 de novembro, na sua atual redação.
50. Em face do exposto, salvo se a intenção for a aprovação de novos regimes, são de eliminar todas as referências a renda apoiada, renda social e à renda técnica, bem como casas de renda limitada, uma vez que, no atual quadro legal, existe a renda em regime do arrendamento apoiado, a renda condicionada e a renda livre.
51. Acresce que mesmo relativamente às previsões relativas à renda condicionada será de clarificar se se prende que seja alterado o disposto no artigo 3.º da Lei n.º 80/2014, de 19

de dezembro<sup>1</sup>, pois as definições constantes dos Projetos Lei não coincidem integralmente com esta.

52. Atento o disposto no n.º 2 do artigo do 11.º do n.º 1057/XIII, 4.ª, clarifica-se que, no atual regime do arrendamento apoiado, não há qualquer impedimento à permanência na habitação a quem passe a auferir rendimentos superiores, nem há rendimentos enquadráveis no referido regime.

Na realidade, desde que verificadas as condições de acesso, previstas no artigo 5.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e não se encontrando numa das situações de impedimento constantes do artigo 6.º da referida Lei, qualquer pessoa pode ter acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, sendo o valor da renda determinado nos termos dos artigos 21.º a 22.º do mencionado diploma legal.

53. O Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª e o n.º 1057/XIII, 4.ª preveem a criação da renda resolúvel, o que, não só corresponde à adoção de uma designação antiga, como implicará - crê-se - a criação de um novo regime, pois o que atualmente se encontra previsto no Decreto – Lei n.º 167/93, de 7 de maio, é o regime de propriedade resolúvel.

A este propósito cumpre ainda referir que, no Projeto de Lei n.º 1023/XIII/4.ª, terá de haver uma harmonização relativamente ao previsto na alínea c) do n.º 2 do artigo 27.º com o n.º 4 do artigo 31.º, pois ou a propriedade é adquirida ou é constituído o direito de superfície, nos termos previstos nos artigos 1524.º e seguintes do Código Civil.

E que o disposto no artigo 78.º do Projeto de Lei n.º 843/XIII implicará a alteração do atual regime de propriedade resolúvel e do regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 502/99, de 19 de novembro.

54. Quanto ao Projeto de Lei n.º 843/XIII menciona-se que estabelecendo-se, no artigo 55.º, n.º 3, que os regimes de fixação de renda da habitação pública ou com apoio público são definidos por lei, atento o disposto no artigo 68.º, conclui-se que todos os diplomas que atualmente fixem um determinado regime de renda para o referido património têm de ser objeto de alteração, salvo se criados novamente através de legislação própria (cfr. artigo 68.º, n.º 6), designadamente o regime de arrendamento apoiado, até porque o Estado e as autarquias locais só podem afetar o seu património à renda acessível em determinadas circunstâncias (sempre que a oferta privada de arrendamento seja insuficiente ou atinja

---

<sup>1</sup> Que determina que “renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.”

valores manifestamente superiores à capacidade económica de agregados familiares que careçam de tal apoio).

55. Em face do exposto, entende-se que seria preferível se a Lei de Bases de Habitação estabelecesse os parâmetros conceptuais da determinação das rendas para o posterior desenvolvimento legislativo desta matéria, determinando por exemplo como deveriam ser apuradas: em função dos rendimentos dos agregados familiares ou em função da aplicação de uma determinada taxa ao valor patrimonial tributário do fogo, mas sem lhe atribuir um nome/uma designação ou uma fórmula, para que se possa alcançar o objetivo pretendido na Lei de Bases sem pôr em causa o quadro legislativo atualmente em vigor.

Direção Jurídica

Departamento de Contratação, Garantias e Consultadoria

A Coordenadora



Marta Almeida Teixeira