



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL**

Parecer

Projecto de Lei n.º 621/X/4

***Regime do Arrendamento do Património do Estado para a Habitação
Social***



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Parte I – Considerandos

1. Nota introdutória

Em 12 de Dezembro de 2008, Deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda submeteram à Assembleia da República, o Projecto de Lei n.º 621/X/4, *Regime do Arrendamento do Património do Estado para a Habitação Social*.

Por despacho do Presidente da Assembleia da República de 16 de Dezembro de 2008, o Projecto de Lei acima mencionado baixou, nos termos do número 1 do art.º 129.º do Regimento da Assembleia da República n.º 1/2007, de 20 de Agosto, à Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional.

Assim, nos termos e para efeitos dos artigos 135.º e seguintes do Regimento da Assembleia da República (RAR), cumpre a esta Comissão emitir parecer sobre a referida iniciativa legislativa.

Ao abrigo do artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, os serviços elaboraram uma nota técnica, cujo conteúdo integra (i) uma análise sucinta dos factos e situações; (ii) a apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais da iniciativa e do cumprimento da lei formulário; (iii) enquadramento legal nacional e internacional (iv) Iniciativas pendentes sobre idêntica matéria e (v) audições obrigatórias e/ ou facultativas. Tal como consta do artigo 131.º, n.º 4 do RAR, a nota técnica consta como anexo ao presente parecer.

2. Motivação e objecto

Ao Projecto de Lei n.º 621/X/4 estão subjacentes, por parte dos Deputados subscritores, preocupações que se prendem com a *“indefinição, quer quanto à diversidade dos regimes reguladores, quer quanto à natureza do vínculo e ainda no que respeita aos direitos e deveres*



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

dos arrendatários abrangidos pelo arrendamento social”, bem como com o facto de a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o novo Regime do Arrendamento Urbano, ter deixado segundo os signatários “um vazio no que respeita à determinação de regras a que deve obedecer o arrendamento do património habitacional do Estado”. Nesse sentido, esta iniciativa legislativa propõe a criação do seguinte quadro normativo:

“1º - A determinação do valor da renda terá de ser subordinado à condição social do arrendatário, tomando em consideração o “rendimento mensal corrigido per capita” do agregado familiar e uma taxa de esforço que deve ser variável e adequada ao nível de rendimentos.” (segundo os subscritores, esta posição é corroborada por um parecer do Provedor de Justiça de 30 de Setembro de 2008).

“2º - A mobilidade social dos moradores e a sua progressão para níveis de rendimentos mais favoráveis não deve constituir obstáculo a que continuem a habitar um fogo vocacionado para habitação social, devendo [...] ser assegurado um acompanhamento que [...] adegue o valor das rendas ao nível de rendimentos dos moradores.”

“3º - Propõe-se uma concepção de responsabilidade acrescida para as entidades tutelares dos fogos [no que concerne, entre outras a melhorar] as condições de alojamento, garantir a realização de obras estruturais ao nível de canalizações, sistema eléctrico, isolamento de humidades e ruídos, eficiência energética do edifício, limpeza, salubridade [e] cuidado de espaços comuns.”

“4º - Reforçar uma componente de combate à discriminação de moradores com base em fundamentos que remontam a preconceitos morais. O direito a uma habitação digna não é um prémio nem um castigo, é um instrumento de incentivo à integração social.”

Esta iniciativa está plasmada sistematicamente em V Capítulos (Disposições Gerais; Obrigações da Entidade Locadora; Arrendamento para Habitação Social; Renda Social e Disposições Finais) e 28 artigos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

3. Enquadramento legal e antecedentes

O enquadramento legal, bem como os antecedentes, sobre esta matéria é desenvolvido no ponto III da nota técnica elaborada pelos serviços da AR, que, conforme já foi referido, se junta em anexo ao presente parecer e para o qual remetemos.

Nesta sede, poderá ainda fazer-se referência ao cumprimento, por parte do Projecto de Lei n.º 621/X/4 (BE), da chamada “lei travão”, que se traduz na exigência de a iniciativa, tendo consequências do ponto de vista orçamental, apenas se repercutir no ano orçamental seguinte, razão pela qual o artigo 38.º deste Projecto de Lei prevê que a entrada em vigor do mesmo se efectue com a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

4. Iniciativas pendentes no Parlamento sobre a matéria

Conforme é referido pela nota técnica, encontram-se pendentes na AR várias iniciativas legislativas conexas com o presente projecto de lei: (i) Projecto de Lei n.º 17/X (BE) - *Revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945*; (ii) Projecto de Lei n.º 136/X (PCP) - *Revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945 (que regulamenta a ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres)*; (iii) Projecto de Lei n.º 193/X (PCP) - *Altera o Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, (Cria o PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para a resolução de situações de grave carência habitacional*. Embora não identificado pela nota técnica, também deverá ser considerado conexo o Projecto de Lei n.º 457/X (PCP), sobre “Regime de Renda Apoiada (Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio)”.

Particularmente, no que respeita aos Projectos de Lei identificados em (i) e (ii) do parágrafo anterior, estes baixaram à Comissão de Poder Local, Ambiente e Ordenamento do Território, sem votação, a 13 de Outubro de 2005. A 4 de Fevereiro de 2009, esta Comissão Parlamentar aprovou um texto de substituição das iniciativas em causa, que contou com os votos favoráveis do PS, PSD e CDS-PP, e com a abstenção do PCP, BE e PEV. Este texto foi posteriormente enviado, a 5 de Fevereiro, a sua Excelência o Presidente da Assembleia da



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

República para efeitos de votação na generalidade, especialidade e final global em Plenário. No dia 23 de Fevereiro, foi aprovado um requerimento, apresentado pelo PPD/PSD, solicitando o adiamento da votação dos Projectos de Lei n.º 17/X e 136/X, bem como dos textos de substituição relacionados com os mesmos, incluindo a votação final global.

Aquele texto de substituição, que se junta em anexo ao presente parecer, trata, no essencial, de revogar o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, diploma anacrónico no ordenamento jurídico português, que reflecte, em vários incisos, a marca do tempo político em que foi concebido.

Às situações abrangidas por aquele decreto, prevê-se no texto de substituição o seguinte: *“Até à data da entrada em vigor do regime do arrendamento social, é aplicável às situações abrangidas pelo Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, o regime transitório constante do artigo seguinte”*. Assim, e com vista a evitar uma situação de eventual vazio legal decorrente da revogação daquele Decreto de 1945, prevê-se um regime transitório, que se aplicará até à entrada em vigor de um novo regime do arrendamento social.

5. Audições

Atendendo ao objecto da presente iniciativa, foi solicitado, nos termos do artigo 141.º do RAR, o parecer da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP), na medida em que a matéria em causa respeita, também, aos municípios.

Parte II – Opinião da Relatora

De acordo com o n.º 3 do artigo 137º do Regimento da Assembleia da República, a parte II do parecer, destinada à opinião da Deputada autora do Parecer, é de elaboração facultativa.

Na medida em que o seu Grupo Parlamentar reserva uma posição sobre a presente iniciativa para o debate em Plenário, a autora do presente parecer reserva igualmente para ulterior momento a sua opinião política sobre o mesmo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Parte III

Conclusões

- 1- Em 12 de Dezembro de 2008, Deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda submeteram à Assembleia da República, o Projecto de Lei n.º 621/X/4, *Regime do Arrendamento do Património do Estado para a Habitação Social*.
- 2- Ao Projecto de Lei n.º 621/X/4 estão subjacentes preocupações que se prendem com a “*indefinição, quer quanto à diversidade dos regimes reguladores, quer quanto à natureza do vínculo e ainda no que respeita aos direitos e deveres dos arrendatários abrangidos pelo arrendamento social*” e com o facto de a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o novo *Regime do Arrendamento Urbano*, ter deixado “*um vazio no que respeita à determinação de regras a que deve obedecer o arrendamento do património habitacional do Estado.*”
- 3- Nos termos do artigo 141.º do RAR, foi solicitado parecer à ANMP.
- 4- A Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional é de parecer que o Projecto de lei n.º 621/X/4 reúne as condições para ser discutido e votado em Plenário.

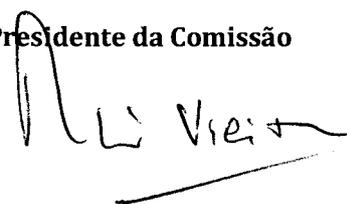
Palácio de São Bento, 27 de Fevereiro de 2009

A Deputada Relatora



(Hortense Martins)

O Presidente da Comissão



(Rui Vieira)



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Parte IV

Anexos

Constituem anexos ao presente Parecer, dele fazendo parte integrante, tanto a Nota Técnica, como o texto de substituição dos PJI n.º 17/X (BE) e n.º 136/X (PCP), que “revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945”, a que se faz referência *supra*.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

NOTA TÉCNICA

(ao abrigo do artigo 131º do Regimento da Assembleia da República)

INICIATIVA LEGISLATIVA: P/JL 621/X/4.^a (BE) – REGIME DO ARRENDAMENTO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO PARA A HABITAÇÃO SOCIAL.

DATA DO DESPACHO DE ADMISSIBILIDADE: 16 de Dezembro de 2008.

COMISSÃO COMPETENTE: Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional.

I. Análise sucinta dos factos e situações:

Segundo os subscritores da iniciativa, a situação que hoje se vive em matéria de arrendamento social caracteriza-se por uma grande indefinição, quer quanto à diversidade dos regimes reguladores, quer quanto à natureza do vínculo e ainda no que respeita aos direitos e deveres dos arrendatários abrangidos pelo arrendamento social.

Refere-se que o arrendamento social carece de um quadro normativo autónomo pelo simples facto de dar cumprimento ao artigo 65º da CRP, que estabelece que "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". Para atingir esse desiderato incumbe ao Estado a adopção de políticas tendentes a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar.

Segundo os signatários, durante anos de vigência de leis de carácter assistencialista, na relação estabelecida entre o Estado e os moradores, não tem sido devidamente acautelada a defesa de direitos destes últimos, que viam o direito de ocupação da habitação ser formalizado através de uma licença ou alvará, que podia ser retirada a todo o momento, através de processos de despejo administrativo ou de transferência compulsiva para outra habitação.

Os proponentes afirmam que a iniciativa em apreço, procura estabelecer a demarcação clara face a uma política habitacional assistencialista, que se rejeita, e simultaneamente clarificar a natureza do "contrato" a estabelecer entre as entidades tutelares dos fogos destinados a habitação social e os moradores.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Afirma-se, ainda, que existe uma grande dispersão quanto à gestão dos alojamentos que constituem o património edificado do Estado destinado à habitação, uns encontram-se sob a administração das Câmaras Municipais, que frequentemente delegam competências em empresas municipais criadas para o efeito, outros encontram-se sob a tutela do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e outros ainda estão entregues à gestão de instituições de natureza diversa, vocacionadas para a solidariedade social.

Consideram, também, que é urgente alterar esta situação, criando um quadro normativo autónomo capaz de uniformizar e recuperar a essência do papel eminentemente social dos Institutos, do Governo Central, das Câmaras Municipais, suas Empresas e Fundações, bem como IPSS que sejam detentoras de imóveis destinados à habitação social e, por isso, apresentam esta iniciativa que pretende:

1º - Que a determinação do valor da renda tem de ser subordinado à condição social do arrendatário, tomando em consideração o “rendimento mensal corrigido per capita” do agregado familiar e uma taxa de esforço que deve ser variável e adequada ao nível de rendimentos. (segundo os subscritores esta posição é corroborada por um parecer do Provedor de Justiça de 30 de Setembro de 2008).

2º - A mobilidade social dos moradores e a sua progressão para níveis de rendimentos mais favoráveis não deve constituir obstáculo a que continuem a habitar um fogo vocacionado para habitação social devendo, no entanto, adequar-se o valor das rendas ao nível de rendimentos dos moradores.

3º - Propõe-se uma concepção de responsabilidade acrescida para as entidades tutelares dos fogos, no que concerne, entre outras, à melhoria das condições de alojamento, à realização de obras estruturais ao nível de canalizações, sistema eléctrico, isolamento de humidades e ruídos, eficiência energética, limpeza, salubridade e cuidado de espaços comuns.

4º - Reforçar uma componente de combate à discriminação de moradores com base em fundamentos que remontam a preconceitos morais. O direito a uma habitação digna não é um prémio nem um castigo, é um instrumento de incentivo à integração social.

Esta iniciativa está plasmada sistematicamente em V Capítulos (Disposições Gerais; Obrigações da Entidade Locadora; Arrendamento para Habitação Social; Renda Social e Disposições Finais) e 28 artigos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

II. Apreciação da conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais, e do cumprimento da lei formulário

a) Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais:

O presente projecto de lei sobre " *Regime do arrendamento do património do Estado para a habitação social* " é apresentado e subscrito por seis Deputados pertencentes ao Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda (BE), ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 156.º, do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição (CRP), da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º e do artigo 118.º Regimento da Assembleia da República (RAR).

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda exerce, igualmente, o direito de iniciativa legislativa, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da CRP e da alínea f) do artigo 8.º do RAR.

A iniciativa legislativa é apresentada sob a forma de projecto de lei, encontra-se redigida sob a forma de artigos e contém uma justificação de motivos, bem como uma designação que traduz o seu objecto principal, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 119.º, do n.º 1 do artigo 120.º, do n.º 1 do artigo 123.º e das alíneas a) b) e c) do n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

Refere-se, ainda, que a disposição sobre entrada em vigor da presente iniciativa (art.º 38.º) permite superar a proibição constitucional e regimental que veda a apresentação de iniciativas que envolvam, no ano económico em curso, aumento das despesas ou diminuição das receitas do Estado previstas no Orçamento, nos termos do n.º 2 do artigo 167.º da CRP e n.º 2 do artigo 120.º do RAR.

b) Verificação do cumprimento da lei formulário

A presente iniciativa legislativa entrará em vigor, caso seja aprovada, com a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

III. Enquadramento legal e antecedentes

a) Enquadramento legal nacional e antecedentes:

O presente projecto de lei visa estabelecer entre as entidades titulares de fogos destinados a habitação social e os moradores, uma relação que assumindo a forma de contrato de arrendamento social, garanta a *consagração de um conjunto mais vasto de obrigações do Estado e um pleno e efectivo reconhecimento dos direitos dos moradores.*

Nos termos do artigo 13.^o¹, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa (CRP), todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei e, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual.

Também o artigo 65.^o², n.º 1 da CRP estipula que 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, sendo dever do Estado assegurar o direito à habitação nos termos definidos no seu n.º 2.

A actual Constituição da República Portuguesa consagra assim, como fundamentais, quer o princípio da igualdade, quer o direito social à habitação.

A questão da habitação social foi analisada e definida por vários diplomas ao longo das últimas décadas, nomeadamente, através do Decreto n.º 34 486, de 6 Abril de 1945³ que veio autorizar o Governo a promover, no prazo de cinco anos, por intermédio dos corpos administrativos das misericórdias, a construção de 5 000 casas destinadas ao alojamento de famílias pobres nos centros populacionais do continente e ilhas. Este regime foi regulamentado pelo Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945⁴ que definiu a forma de ocupação e atribuição das casas destinadas a famílias pobres.

¹ http://arnet/sites/DSDIC/DILP/DILPArquivo/Notas_Tecnicas/PJL_621_X/Portugal_1.docx

² http://arnet/sites/DSDIC/DILP/DILPArquivo/Notas_Tecnicas/PJL_621_X/Portugal_1.docx

³ http://arnet/sites/DSDIC/DILP/DILPArquivo/Notas_Tecnicas/PJL_621_X/Portugal_2.docx

⁴ http://arnet/sites/DSDIC/DILP/DILPArquivo/Notas_Tecnicas/PJL_621_X/Portugal_3.docx



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

O Decreto n.º 34 486, de Abril de 1945 foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 310/88, de 5 de Setembro⁵, diploma este que veio permitir a alienação das casas para famílias pobres construídas pelas autarquias locais construídas ao abrigo do referido decreto.

De salientar que a revogação do Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, foi proposta nesta legislatura pelo Grupo Parlamentar do Bloco do Esquerda através do Projecto de Lei n.º 17/X⁶ - *Revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945* e pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português por intermédio do Projecto de Lei n.º 136/X⁷ - *Revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945 (que regulamenta a ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres)*.

As razões invocadas são semelhantes: o Bloco de Esquerda propõe a revogação do referido decreto devido à sua *claríssima desadequação com o regime democrático* e a sua utilização por algumas câmaras municipais *no âmbito das suas "políticas de habitação"*, enquanto o Partido Comunista Português apresenta como fundamento, a existência de *princípios violadores dos direitos fundamentais dos cidadãos* e a sua utilização em *diversos municípios do País*.

Relativamente aos critérios para a determinação das rendas das habitações promovidas pelo Estado, estes foram definidos pela Portaria n.º 288/83, de 17 de Março⁸ que revogou a Portaria n.º 386/77, de 25 de Junho⁹.

O regime do arrendamento urbano foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro¹⁰, que foi objecto de sucessivas alterações. Deste diploma pode ser consultada uma versão consolidada¹¹ no sítio da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

Nos termos do artigo 5.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, o arrendamento urbano rege-se pelo disposto no presente diploma exceptuando-se os arrendamentos de prédios do Estado (alínea a) e os arrendamentos sujeitos a legislação especial (alínea f).

Posteriormente, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro¹² veio revogar o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º que se mantêm em vigor até à publicação de novos regimes.

⁵ <http://dre.pt/pdfs/1988/09/20500/36663668.pdf>

⁶ <http://www.parlamento.pt/Actividade?Parlamentar/Paginas/DetalleIniciativa.aspx?ID=20716>

⁷ <http://www.parlamento.pt/Actividade?Parlamentar/Paginas/DetalleIniciativa.aspx?ID=20954>

⁸ <http://dre.pt/pdfs/1983/03/06300/09530955.pdf>

⁹ <http://dre.pt/pdfs/1977/06/14500/15911592.pdf>

¹⁰ <http://dre.pt/pdfs/1990/10/23801/00050023.pdf>

¹¹ http://209.85.129.132/search?q=cache:LzqZ4LKv678J:www.pgdllisboa.pt/pgdl/leis/lei_mostra_articulad o.php%3Fnid%3D796%26tabela%3Dleis%26ficha%3D1%26pagina%3D1+321-b/90&hl=pt-PT&ct=clnk&cd=2&gl=pt



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio¹³ veio estabelecer o regime de renda apoiada, definir os critérios e a fórmula que determinam o valor da renda e identificar os arrendamentos a que este tipo de regime é aplicável. No entanto, mantiveram-se em vigor os regimes anteriores de arrendamento social.

É de referir ainda, o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro¹⁴ que veio alterar o regime de renda condicionada constante do Decreto-Lei 13/86, de 23 de Janeiro¹⁵.

Por último, cumpre mencionar o ofício¹⁶ dirigido pelo Senhor Provedor de Justiça a Sua Excelência o Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades sobre o regime de renda apoiada. Neste ofício chama-se a atenção para a regra da progressividade em função do rendimento total do agregado familiar que, a manter-se, deve ser todavia *atenuada e corrigida em função do número de titulares do rendimento, de modo a evitar o tratamento igual de situações evidentemente desiguais*.

b) Enquadramento legal internacional

Legislação de Países da União Europeia

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países da União Europeia: Espanha e França.

ESPAÑA

Em Espanha, devido à independência política e administrativa prevista na Constituição Espanhola, o Governo tem que articular com as Comunidades Autónomas a sua competência em matéria de habitação. Ao longo dos anos foram criados *Planos Estatais de Vivienda*, cabendo às Comunidades Autónomas, procederem ao seu desenvolvimento, adaptação e aplicação através dos seus próprios planos.

¹² <http://dre.pt/pdfs/2006/02/041A00/15581587.pdf>

¹³ <http://dre.pt/pdfs/1993/05/106A00/23882390.pdf>

¹⁴ <http://dre.pt/pdfs/2000/12/294A01/00020004.pdf>

¹⁵ <http://dre.pt/pdfs/1986/01/01900/02400243.pdf>

¹⁶ http://arnet/sites/DSDIC/DILP/DILPArquivo/Notas_Tecnicas/PJL_621_X/Portugal_4.docx



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Pelo *Real Decreto 553/2004, de 17 de Abril*, foi criado o *Ministerio de Vivienda*¹⁷ enquanto departamento responsável pelo exercício das competências previstas no artigo 149.1 de la *Constitución Española* de 1978, relativo à Administração Geral do Estado em matéria de habitação e solo.

Prosseguindo esse objectivo foi aprovado o *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* definido pelo *Real Decreto n.º 2066/2008, de 12 de diciembre*¹⁸, estando o regime do arrendamento urbano previsto na *Ley n.º 29/94, de 24 de Novembro*¹⁹.

Entre os beneficiários que podem ter acesso à habitação social ou a ajudas monetárias, figuram as famílias de baixos rendimentos, os idosos, os jovens, mulheres vítimas de violência doméstica, deficientes, famílias monoparentais com filhos e famílias numerosas. O plano agora apresentado ampliou o tipo de beneficiários habituais do *Plan Estatal de Vivienda* às pessoas dependentes, separadas ou divorciadas, afectadas por situações catastróficas, pessoas sem casa ou procedentes de planos de erradicação de barracas. Este Plano abrange ainda, agregados familiares de rendimentos médios que atravessem dificuldades devido à actual conjuntura económica.

O *Plan Estatal de Vivienda* visa também, e aproveitando a existência de muitas habitações em venda livre, ampliar o parque público ao serviço da população, permitindo através de um plano de ajudas recuperar o parque habitacional²⁰. Existem empréstimos ou ajudas específicas para proceder a melhorias nas habitações. Procura-se, assim, diminuir o número de casas desabitadas e de imóveis degradados e, simultaneamente, aumentar o número de casas disponíveis para arrendamento.

De salientar, por último a *Sociedade Publica de Alquiler*²¹ que ao abrigo do *Plano SPAVIV – Sociedad Publica de Alquiler de Viviendas* permite, nomeadamente, que particulares coloquem os seus imóveis para arrendamento social. A *Sociedade Publica de Alquiler* é uma sociedade anónima de capital público, adstrita ao *Ministerio de Vivienda*, que funciona como empresa gestora de habitações arrendadas e que oferece garantias aos proprietários.

¹⁷ <http://www.mviv.es/es/>

¹⁸ <http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>

¹⁹ http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/129-1994.html

²⁰ http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=view&id=1153&Itemid=178

²¹ <http://www.spaviv.es/>



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

FRANÇA

O objectivo da política para a habitação social consiste em oferecer a todos as pessoas condições dignas de habitabilidade, no sentido de incrementar a coesão social e de lutar contra a exclusão social, que passa por acções de cooperação entre o Estado, as entidades departamentais, as colectividades de âmbito territorial, os organismos de habitação social, as associações e as federações.

Cada organismo estabelece os seus próprios critérios de atribuição das habitações, tendo em conta, entre outros, a composição, a idade, os recursos financeiros e as condições de habitação do agregado familiar.

A Lei n.º 90-449, de 31 de Maio²², modificada e conhecida pela lei *Besson*, institui os princípios orientadores do direito à habitação para as pessoas desfavorecidas, através de medidas de acompanhamento social e de ajudas provenientes do fundo de solidariedade para a habitação.

Com vista à execução da lei *Besson*, o Decreto n.º 2007-1688, de 29 Novembro²³ define e precisa os objectivos prioritários presentes na elaboração dos planos departamentais de acção para a habitação das pessoas desfavorecidas (PDLPD).

A Circular, de 19 de Dezembro de 2007²⁴ estabelece as novas condições de utilização dos recursos disponíveis nos fundos departamentais de ajuda.

A Lei n.º 2007-290, de 5 Março²⁵, sobre o direito à habitação, e posta em execução pelo Decreto n.º 2007-1677, de 28 Novembro 2007²⁶, aprova diversas medidas a favor da coesão social.

Mencionam-se, ainda, os artigos Articles L441 a L441-2-6²⁷ do Código da Construção e da Habitação que dispõem sobre as condições de atribuição das habitações e dos *plafonds* de

²²http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tp djo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000006075926&dateTexte=20090107

²³http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tp djo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000017630275&dateTexte=20090107

²⁴<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO20081/A0010032.htm>

²⁵http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tp djo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000006055593&dateTexte=20090107

²⁶http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tp djo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000017629127&dateTexte=20090107

²⁷http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tpdjo03v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006176320&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090107



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

recursos financeiros e os artigos *Articles L445-1 a L445-8*²⁸ relativos ao novo regime convencionado entre os organismos de habitação social e o Estado sobre o seu conjunto patrimonial.

IV. Iniciativas nacionais pendentes sobre idênticas matérias

Efectuada pesquisa à base de dados da actividade parlamentar e do processo legislativo, verificou-se a existência das seguintes iniciativas conexas com o presente projecto de lei:

- Projecto de Lei n.º 17/X (BE) - *Revoga o Decreto n.º 35106, de 6 de Novembro de 1945;*
- Projecto de Lei n.º 136/X (PCP) - *Revoga o Decreto n.º 35.106, de 6 de Novembro de 1945 (que regulamenta a ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres);*
- Projecto de Lei n.º 136/X (PCP) - *Altera o Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, (Cria o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para a resolução de situações de grave carência habitacional).*

V. Audições obrigatórias e/ou facultativas

Dadas as características da iniciativa deverão ser ouvidas a Associação Nacional de Municípios e a Confederação Nacional das Instituições de Solidariedade.

IV. Contributos de entidades que se pronunciaram sobre a iniciativa

Os contributos eventualmente recebidos serão objecto de análise e integração nesta nota técnica.

²⁸http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=D7E8A768CF84033233956AD9130CA199.tpdjo03v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006159077&cidTexte=LEGITEX T000006074096&dateTexte=20090107



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

VI. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a aplicação.

A aprovação da presente iniciativa poderá ter repercussões orçamentais, pelo que sugere que a sua entrada em vigor (Art.º 38.º) se efectue com a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

Lisboa, em 12 de Janeiro de 2008

Os técnicos,

Luís Martins (DAPLEN), Joaquim Ruas (DAC),

Lisete Gravito e Maria Leitão (DILP)



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE PODER LOCAL, AMBIENTE E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
X Legislatura - 4.ª Sessão Legislativa

TEXTO DE SUBSTITUIÇÃO

AOS

PROJECTOS DE LEI N.º 17/X-BE e N.º 136/X-PCP

"Revoga o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945"

Artigo 1.º

Revogação

É revogado o Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945.

Artigo 2.º

Aplicação do regime transitório

Até à data da entrada em vigor do regime do arrendamento social, é aplicável às situações abrangidas pelo Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, o regime transitório constante do artigo seguinte.

Artigo 3.º

Regime jurídico aplicável

- 1 - Sem prejuízo das condições do título de ocupação do fogo, pode a entidade proprietária dos imóveis cedidos determinar a cessação da utilização do fogo atribuído, com os seguintes fundamentos:
 - a) A prática dos actos referidos nas alíneas a) e b) do número 2 do art. 1083.º do Código Civil;
 - b) A alteração das condições de natureza económica que determinaram a atribuição do fogo;
 - c) A prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou da manutenção da cedência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;
 - d) A mora no pagamento das rendas por período superior a três meses;
 - e) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
 - f) O não uso da habitação pelo ocupante por período superior a seis meses ou pelo agregado familiar por período superior a dois meses;
 - g) O recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou a detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar.
- 2 - É ainda fundamento da cessação da utilização do fogo, o incumprimento pelo ocupante das seguintes obrigações:
 - a) Efectuar as comunicações e prestar as informações à entidade proprietária relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;
 - b) Não utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício ou praticar quaisquer actos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- c) Não realizar obras na habitação que não lhe seja permitido fazer nos termos da lei ou do título de ocupação;
 - d) Não permitir a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a dois meses, salvo se a entidade proprietária o tiver autorizado.
- 3 - Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea f) do número 1 quando o não uso da habitação pelo ocupante seja por período inferior a dois anos e, cumulativamente, seja motivado por uma das seguintes situações:
- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;
 - b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
 - c) Detenção em estabelecimento prisional.
- 4 - Não pode igualmente ser invocado o fundamento referido na alínea d) do 1, quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos ocupantes em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à entidade proprietária do imóvel antes de decorrido o prazo de três meses de falta do pagamento das rendas.
- 5 - As situações previstas no número anterior conferem ao ocupante do fogo o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.
- 6 - A comunicação da cessação da utilização torna exigível a desocupação e entrega da habitação pelo ocupante decorridos 90 dias a contar da data da recepção da comunicação, devendo esta conter menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, ao prazo para o efeito e às consequências da inobservância dos mesmos.
- 7 - Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos determinados, pode a entidade proprietária ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo.
- 8 - Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais do direito.

Artigo 4º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Palácio de São Bento, 4 de Fevereiro de 2009

O Presidente da Comissão,


Ramos Preto



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE PODER LOCAL, AMBIENTE E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

X Legislatura - 4ª Sessão legislativa

Relatório

da

APRECIACÃO NA ESPECIALIDADE

DOS

PROJECTOS DE LEI Nº 17/X-BE e Nº 136/X-PCP

"Revoga o Decreto 35106, de 6 de Novembro de 1945

(que regula a ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres)"

1 - A Comissão de Poder Local, Ordenamento do Território e Ambiente (CPLAOT), reunida em 4 de Fevereiro de 2009, com a presença dos Senhores Deputados constantes do respectivo registo de presenças, procedeu à apreciação na especialidade do Projecto de Lei nº 17/X-BE e do Projecto de Lei nº 136/X-PCP "Revoga o Decreto 35106, de 6 de Novembro de 1945 (que regula a ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres)", na sequência da análise dos mesmos efectuada pelo Grupo de Trabalho (nº 14) designado pela Comissão para o efeito e tendo em conta as respectivas propostas de alteração apresentadas pelos grupos parlamentares do PS, PSD, PCP e BE.

2 - Em resultado da discussão havida, foram submetidas a votação uma proposta de Texto de Substituição dos Grupos Parlamentares do PCP e do BE e uma Proposta de Texto de Substituição do Grupo Parlamentar do PS no qual foram acolhidas as respectivas propostas de alteração do Grupo Parlamentar do PSD e do Grupo Parlamentar do BE, com os seguintes resultados:

- Proposta de Texto de Substituição do PCP e BE - rejeitada por maioria, com votos a favor do PCP, BE e PEV e contra do PS, PSD e CDS-PP;
- Proposta de Texto de Substituição do PS, com alterações do PSD e BE - aprovada por maioria, com votos a favor do PS, PSD e CDS-PP e abstenções do PCP, BE e PEV.

3 - Na sequência, o Texto de Substituição, em anexo, do Projecto de Lei nº 17/X-BE e do Projecto de Lei nº 136/X-PCP "Revoga o Decreto 35106, de 6 de Novembro de 1945", aprovado na reunião de 4 de Fevereiro de 2009 da 7ª Comissão Permanente - CPLAOT, é enviado ao Plenário da Assembleia da República para efeitos da respectiva votação na generalidade, na especialidade e final global.

Palácio de São Bento, 4 de Fevereiro de 2009

O Presidente da Comissão,


Ramos Preto

JF/