



## **Lei n.º 83/2019 de 3 de Setembro**

*Diário da República*, 1.ª série - N.º 168 - 3 de setembro de 2019 - Pág. 11 a 33

# Lei de Bases da Habitação

## Housing Basic Law

*Versão bilingue português-inglês*

*Bilingual version portuguese-english*

## Introdução

O direito à habitação está consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como os direitos à segurança social, à saúde, à educação, à cultura ou ao ambiente. No entanto, enquanto para os restantes direitos sociais e culturais foram sendo criadas no ordenamento jurídico nacional sucessivas leis de bases, que constituem uma orientação geral para as respetivas políticas públicas, nunca houve no nosso país uma lei de bases da habitação.

Portugal está também vinculado por compromissos internacionais em matéria de habitação, quer no âmbito das Nações Unidas, quer no âmbito do Conselho da Europa, dos quais decorrem deveres para o Estado Português.

A lei de bases da habitação nasce da necessidade de garantir que em Portugal todos tenham direito efectivo a uma habitação condigna, através das adequadas políticas públicas. E visa dotar os cidadãos e suas organizações dos instrumentos legais necessários para que o seu direito à habitação seja uma realidade.

Esta lei resulta de iniciativas legislativas apresentadas pelo Partido Socialista, pelo Partido Comunista Português e pelo Bloco de Esquerda e foi aprovada em julho de 2019 com os votos favoráveis destes três partidos, do Partido Ecologista Os Verdes e do Partido Pessoas-Animais-Natureza.

## Introduction

The right to housing has been enshrined since 1976 in the Constitution of the Portuguese Republic, along with other major social and cultural rights, such as to social security, health, education, culture or environment. However, while for the remaining social and cultural rights successive basic laws were created in the national legal system, which constitute a general orientation for the respective public policies, there has never been a housing basic law in our country.

Portugal is also bound by international commitments on right to housing, within the United Nations and the Council of Europe. These commitments entail duties for the Portuguese State.

The housing basic law arises from the need to ensure that in Portugal everyone has an effective right to adequate housing through appropriate public policies. And it aims to provide citizens and their organizations with the necessary legal instruments to make their right to housing a reality.

This law is the result of legislative initiatives presented in parliament by the Socialist Party, the Portuguese Communist Party and the Left Bloc and was passed in July 2019, with the votes of these three parties, the Ecologist Green Party and the People-Animals-Nature Party.

**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**Lei n.º 83/2019**  
**de 3 de setembro**

**REPUBLIC ASSEMBLY**

**Law n° 83/2019<sup>1</sup>**  
**of September 3<sup>rd</sup>**

**LEI DE BASES DA HABITAÇÃO**

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

**HOUSING BASIC LAW**

The Republic Assembly decrees, on the terms of the Constitution<sup>2</sup> article 161st sub paragraph c), the following:

**CAPÍTULO I**

**Objeto, Âmbito e Princípios Gerais**

**CHAPTER I**

**Object, Scope and General Principles**

**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.

**Article 1**

**Object**

This law establishes the legal bases of the right to housing and duties and core tasks of the State on the effective guarantee of such right to all citizens, under the terms of the Constitution.<sup>3</sup>

**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,

**Article 2**

**Scope**

1 - Everyone has the right to housing, for themselves and their family, regardless of ancestry or ethnic origin, sex, language, territory of origin, nationality, religion, creed,

---

<sup>1</sup> TN - Official publication (in Portuguese) <https://dre.pt/application/file/a/124392098>

<sup>2</sup> TN - Constitution of The Portuguese Republic (Official English translation)  
<http://www.en.parlamento.pt/Legislation/CRP/Constitution7th.pdf>

<sup>3</sup> TN *Vide* Article 65

crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.

political or ideological beliefs, education, economic situation, gender, sexual orientation, age, disability or health status.

2 - A presente lei aplica-se a todo o território nacional.

2 - This law applies to the whole of the national territory.

### Artigo 3.º

#### Princípios gerais

1 - O Estado é o garante do direito à habitação.

1 - The State is the guarantor of the right to housing.

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.

2 - In order to ensure the right to housing, the State shall programme and implement a housing policy that is integrated into the territorial management instruments that guarantee the existence of an adequate network of transport and social facilities.

3 - A vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional depende da sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial.

3 - The residential purpose of the land or buildings depends on their conformity with the territorial management instruments.

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.

4 - The promotion and protection of housing are pursued through public policies, as well as through private, cooperative and social initiatives subordinated to general interest.

5 - As políticas públicas de habitação obedecem aos seguintes princípios:

5 - Public housing policies obey the following principles:

a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;

a) Universality of the right to an appropriate housing unit to all individuals and their families;

b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação

b) Equal opportunities and territorial cohesion, with positive discrimination

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.

measures when necessary;

c) Social, economic and environmental sustainability, promoting best use and reuse of available resources;

d) Administrative decentralization, subsidiarity and cooperation, reinforcing a proximity approach;

e) Transparency of public procedures;

f) Citizen participation and support of initiatives by local communities and populations.

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

6 - The State promotes the effective use of vacant public housing and encourages the effective use of vacant private housing.

#### 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

#### Article 4

##### **Social function of housing**

1 - The social function of housing is considered the effective residential use of buildings or housing units, under the terms of this law and within the framework of public interest.

2 - Buildings or housing units owned by public or private entities concur, under the law, to the pursuit of the national goal of ensuring the right to appropriate housing to all.

3 - To guarantee the social function of housing, the State shall primarily resort to the use of public built estate, callable to renting housing programmes.

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.

Article 5

**Effective use of housing**

1 – Any housing unit that is, unjustified and continuously, during the period defined by law, without effective housing use, for reasons imputable to the owner, is considered vacant.

2 - Owners of vacant housing units are subject to the sanctions provided by law through the adequate instruments.

3 - Second homes, emigrant housing and the housing units of displaced persons for occupational or health reasons are not considered vacant.

4 - Justifiable reasons for the effective non-use of housing are, namely, the execution of duly authorized or communicated works, during the period defined for such, or the pending lawsuits that prevent such use.

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

Article 6

**Access to essential public services,  
transportation and social facilities**

The right to housing implies access to essential public services, as defined by specific legislation and to a suitable network of transport and social facilities, within the

das políticas de ordenamento do território e de urbanismo.

framework of land use planning and urbanism policies.

## 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

## CHAPTER II

### **Right to housing and to *habitat***

#### Section I

#### **On housing**

#### Article 7

#### **Right to housing**

1 - Everyone has the right, for themselves and their family, to adequately sized dwelling, with hygiene and comfort conditions, that preserves personal intimacy and family privacy.

2 - The State shall establish the creation of a housing scheme that provides access to housing with rent that is compatible with the family income.

#### Article 8

#### **Persons and families**

1 - Housing policy is directed at persons and families.

2 - For the purposes of this law, “cohabitation units” - understood as sets of persons whom, independently of the relationship amongst themselves, do not have joint economy and, of their free will, regularly and permanently share a housing unit - enjoy equivalent

si, gozam de proteção equivalente à das famílias.

protection to families.

3 - A política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a:

3 - Housing policy includes special protection measures targeting:

- 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.

- a) Young persons, viewing to their qualification, education and training, as well as to the promotion of their autonomy and social and economic independence;
- b) Disabled citizens, in order to ensure accessibility in their dwellings, on public space and collective use facilities;
- c) The elderly, in order to ensure housing that is adequate and adapted to their health condition and mobility, that respects their personal autonomy, preventing isolation and social marginalisation;
- d) Families with children, single-parent or large families.

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

4 - Additional protection is granted to particularly vulnerable persons and families, namely the homeless, the underage victims of abandonment or physical abuse, the victims of domestic violence and the victims of housing discrimination or marginalisation.

#### Artigo 9.º

#### Article 9

### **Condições da habitação**

### **Housing conditions**

1 - Uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se a área, o número das divisões e as soluções de

1 - A housing unit is considered of adequate size for its residents if the area, the number of rooms and the water supply, sanitation and

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 aos seus residentes quando não for possível garantir quartos de dormir diferenciados e instalações sanitárias 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.

energy solutions are sufficient and do not cause situations of insalubrity, overcrowding or promiscuity-risk.

2 - The law defines minimum requirements for the qualification of dwellings, considering the number and area of rooms, as well as to ensure hygiene, salubrity, comfort, safety and accessibility conditions.

3 - There is promiscuity-risk and dwelling inadequacy to its residents whenever it is not possible to ensure differentiated sleeping-rooms, as well as sanitary installations, that preserve the intimacy of persons and family privacy.

4 - The law and public authority action shall guarantee the promotion of environmental sustainability, energy efficiency, fire safety and the enhancement of seismic resilience of buildings and shall privilege the evolving needs of households and communities.

#### 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.

#### Article 10

##### **Right to permanent housing protection**

1 - Permanent housing is the dwelling used as usual and permanent residence by individuals, families and cohabitation units.

2 - Everyone has the right, under law, to protection of their permanent housing.

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.

3 - The family home is the address where spouses or civil partners in a permanent, stable and lastingly way host the centre of family life.

4 - The family home enjoys special legal protection.

#### 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 audição 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 preexistentes.

#### Article 11

##### **Right to choose the place of residency**

1 - The State respects and promotes the citizens' right to choose the place of residency, according to their needs, means and preferences, without prejudice of urban planning restrictions.

2 - In case of resettlement by public entities, the consultation of those involved is mandatory and, whenever possible, the permanence of persons and families to be resettled shall be promoted in the vicinity of the place where they previously resided.

3 - In case of resettlement by private entities, determined by legal requirement, the consultation of those involved is mandatory and, whenever possible, the permanence of tenants or assignees of dwellings shall be promoted in the vicinity of the place where they previously resided.

4 - In the allocation of adequate housing in public resettlement processes in neighbourhoods and adjoining areas, pre-existing neighbourhood and community ties shall be taken into consideration.

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.

Article 12

**Right to an address**

1 - The State promotes and guarantees to all citizens, namely homeless persons, the right to a postal address, inherent to the exercise of citizenship rights, including the mail delivery service.

2 - Local authorities ensure toponymic identification of all dwellings in their area, including recent urban areas, urban settlements of illegal origin, precarious housing sites, dispersed housing or isolated dwellings.

3 - Residents' organizations have the right to participate in the naming and toponymic identification process of their neighbourhoods or intervention zones.

4 - Homeless persons have the right to designate a place of their choice as their postal address, even though they might not stay overnight, provided that they are authorized by the holder of that postal address.

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

Article 13

**Eviction protection and accompaniment**

1 - Eviction is deemed the procedure of private or public initiative to promote the forced vacating of improperly or illegally

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 regras procedimentais estabelecidas 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;

occupied dwellings.

2 - The law establishes the terms and conditions under which a dwelling is considered improperly or illegally occupied.

3 - Eviction from permanent housing cannot be undertaken at night-time, except in the event of an emergency such as fire, calamity hazard or impending ruin, in which emergency housing support must be provided.

4 - The State, autonomous regions and local authorities cannot promote the administrative eviction of vulnerable individuals or families without prior guarantee of resettlement solutions, as defined by law, without prejudice to the following paragraph.

5 - In case of illegal occupation of public housing, the eviction obeys the procedural rules established by law.

6 - Whenever the conditions for the procedure of paragraph 1 are ensured, the State shall guarantee, namely:

- a) From the beginning and up to the term of any type of eviction procedure, regardless of its nature and motivation, the existence of information services, means of action and legal aid;
- b) The obligation to consult with affected parties in order to find alternative solutions to eviction;
- c) The establishment of a reasonable notice

- 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 alvo de despejo, a fim de serem procuradas 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 os 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

- period regarding the date of eviction;
- d) Non-execution of attachment orders to satisfy fiscal or contributory credits, under the law, when the family home is concerned;
- e) Public support and accompaniment services for vulnerable individuals or families to be evicted, in order to timely and actively seek resettlement solutions, under the law.

7 - Deprived persons and families who are at risk of eviction and have no alternative housing shall have the right to priority public attendance by the competent entities and necessary support, after a case-by-case analysis, to obtain an adequate housing unit.

Section II  
**On *habitat***

Article 14  
***Habitat***

1 – Comprising *habitat*, for the present law, as the territorial and social context external to the housing unit in which it is inset, namely where it comes to the surrounding space, to the infrastructures and collective facilities, as well as to the access to essential public

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

services and to transportation and communication networks.

2 - The guarantee of the right to housing comprises the existence of a *habitat* that ensures conditions of salubrity, safety, environmental quality and social integration, allowing full fruition of the housing unit, collective spaces and facilities; that contributes to individual quality of life and well-being, formation of neighbourhood and community ties, as well as territory and landscape protection and valorisation, protection of natural resources and safeguarding of cultural and environmental values.

3 - The *habitat* can be urban or rural.

4 - The valorisation of urban *habitat* comprises:

- a) The existence of facilities for childcare support, pre-school and compulsory education, health, support for the elderly and for persons with disabilities;
- b) The qualification of public space;
- c) The safeguard of environmental quality and adequate protection against environmental hazards, natural or anthropogenic;
- d) The conditions maintenance for public calm and tranquillity.

5 - The valorisation of rural *habitat* comprises:

- a) The existence of an orderly rural management system, ensuring its

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.

sustainability and safety;

b) The protection and preservation of territory and landscape characteristics conferring their particular cultural identity;

c) The safeguard of environmental quality and adequate protection against environmental hazards, natural or anthropogenic;

d) The access to health services and to education and social support services.

#### Artigo 15.º

##### **Rede adequada de equipamentos e transportes**

1- Incumbe ao Estado garantir a existência de uma rede adequada de equipamento social 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,

#### Article 15

##### **Adequate network of facilities and transportation**

1- The State shall ensure the existence of an adequate network of social facilities and transport.

2 - For the purposes of the previous paragraph, the relevant public entities will ensure:

a) The forecast of areas for the location of social facilities and services, as well as for transportation infrastructures, within the framework of territorial management instruments at regional and local level;

b) The effective construction and maintenance of public social facilities and other public use facilities, as well as of circulation infrastructures;

c) The existence of transport, including public transportation, enabling, *inter alia*,

nomeadamente as quotidianas entre a habitação e o local de trabalho e o acesso a outras zonas do país.

daily commuting between home and workplace and access to other areas of the country.

### CAPÍTULO III

#### **Políticas públicas de habitação e reabilitação urbana**

### CHAPTER III

#### **Public policies on housing and urban rehabilitation**

#### Secção I

#### **Política nacional e políticas regionais e locais de habitação**

#### Section I

#### **National housing policy and regional and local housing policies**

#### Artigo 16.º

#### **Política nacional de habitação**

#### Article 16

#### **National housing policy**

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.

1 - The national housing policy substantiates the State's tasks and responsibilities concerning the right to housing and is articulated with the multiannual major options of the plan and the State budgets.

2 - A reabilitação urbana integra a política nacional de habitação.

2 - Urban rehabilitation is part of the national housing policy.

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.

3 - The national housing policy respects the political and administrative statutes of the autonomous regions and the principles of subsidiarity and autonomy of local authorities.

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.

4 - The national housing policy incorporates measures to mitigate and adapt to climate change, to the preservation of land for ecological and agricultural functions and to the conservation of nature.

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.

5 - The national housing policy implies:

- a) Periodic survey and dissemination of the existing housing situation in the country, identifying the main quantitative and qualitative needs, broken down, where appropriate, by gender and age, and any failures or dysfunctions in the housing market;
- b) Calling of public built estate for renting schemes;
- c) Maintenance and occupation of public housing;
- d) Promotion of construction, rehabilitation or purchase for public housing;
- e) Improvement of habitability conditions of the housing stock;
- f) Regulation of the housing market and guarantee of affordable housing depending on household income;
- g) Technological and social innovation in meeting the population's housing needs;
- h) Articulation with land, territorial and urban planning public policies and with environment policy, under their basic laws;
- i) Mainstreaming the right to housing into social policies and related national strategies, namely those for fighting poverty and social exclusion, eradicating homelessness or targeting particularly vulnerable groups.

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.

6 - The State promotes social inclusion and cohesion, namely through the mobilization of public resources for affordable housing in central and consolidated areas and through the undertaking of housing developments for persons of diverse income levels.

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

7 - The State guarantees the existence of a public entity to promote the national housing policy which coordinates it, ensures the articulation with regional and local housing policies and with support and financing programmes, and promotes the management of the State's housing estate.

#### 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;

#### Article 17

##### **National Housing Programme**

1 - The National Housing Programme (NHP) establishes the objectives, priorities, programmes and actions of the national housing policy.

2 - The NHP is proposed by the Government, after public consultation and opinion of the National Housing Council, and approved by law of the Republic Assembly.

3 - The NHP is a forward looking and dynamic multiannual document with a timeframe of no more than six years, that includes:

- a) The diagnosis of quantitative and qualitative housing shortages, as well as information on the housing market, including possible failures or

- b) O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização;
- c) Uma definição estratégica das 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 mobilizar;
- 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 de Habitação**

1 - A entidade pública responsável pela monitorização do PNH assegura a elaboração de um relatório anual sobre o estado do direito à habitação, designado Relatório Anual de Habitação, a apresentar ao Governo e por este à Assembleia da República até ao

dysfunctions;

- b) The survey of available public and private housing resources and their state of repair and use;
- c) A strategic definition of the objectives, priorities and goals to be achieved within the NHP timeframe;
- d) The comprehensive list, timing and legislative and budgetary framework of the proposed programmes and measures;
- e) The identification of funding sources and of financial resources to be mobilized;
- f) The identification of the various agents responsible for implementing the proposed programmes and measures;
- g) The report on public participation on the NHP's preparation;
- h) The accompaniment, monitoring and evaluation model of the NHP's implementation.

4 - During the period of validity, the NHP is reviewed according to the results of its implementation.

#### Article 18

##### **Annual Housing Report**

1 - The public entity responsible for monitoring the NHP ensures the preparation of an annual report on the *status quo* of the right to housing, named Annual Housing Report, to be presented to the Government and to the Republic Assembly by the latter,

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 de Habitação.

4 - A apresentação do relatório previsto no presente artigo é precedida de parecer do Conselho Nacional de Habitação.

up to the end of the first semester following the year to which it refers.

2 - The annual report this article foresees includes:

- a) The assessment of the compliance with the NHP's defined goals;
- b) Consolidated information on the annual public allocations for housing policy at national, regional and local level and on the implementation rates of the previous year;
- c) Proposals and recommendations for the future.

3 - The Observatory on Housing, Leasing and Urban Rehabilitation shall provide the necessary information for the preparation of the Annual Housing Report.

4 - The presentation of the report this article foresees shall be preceded by the opinion of the National Housing Council.

#### 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

#### Article 19

#### **National Housing Council**

1 - The National Housing Council, hereinafter referred to as Council, is the government's national housing policy consultation body.

2 - They are part of the Council:

- a) Most representative professional, scientific, sectoral and non-governmental organizations related to the housing and the urban rehabilitation areas;

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*.

- b) Associations or federative structures of housing cooperatives, residents' organizations and collaborative housing;
- c) National associations of municipalities and boroughs<sup>4</sup>.

3 - The composition of the Council is defined by the minister responsible for housing, who presides over it, with the power to delegate to a secretary of state.

4 - The Council has the competences:

- a) To approve its rules of procedure;
- b) To deliver an opinion on the NHP proposal and on the Annual Housing Report;
- c) To propose measures and make suggestions to the Government.

5 - The Council's opinions and proposals are not binding and shall be published on its website.

#### 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

#### Article 20

##### **Regional and local housing policies**

1 - Autonomous regions and local authorities shall programme and implement their housing policies within their remit and competences.

2 - Inter-municipal and metropolitan entities

---

<sup>4</sup> TN – Boroughs, often translated as Parishes, are autonomous locally elected public authorities. Their territories are subdivisions of municipalities, as under the Title VIII of the Constitution of the Portuguese Republic.

metropolitanas podem definir políticas de habitação comuns para as respetivas áreas.

3 - O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação.

4 - Até à instituição das regiões administrativas, as competências regionais no âmbito da habitação são exercidas pelo Estado.

can define common housing policies for their territories.<sup>5</sup>

3 - The State shall ensure the necessary means to guarantee the development of regional and local housing policies.

4 - Up until the establishment of administrative regions, regional competences in housing shall be exerted by the State.

#### Artigo 21.º

#### Municípios

1 - Para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do 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

#### Article 21

#### Municipalities

1 - For the proper implementation of local housing policy, municipalities should integrate municipal housing policy into territorial management instruments, ensuring the foresight of adequate and sufficient areas for housing use and ensure the management and maintenance of municipal housing estate.

2 - For the purposes of the preceding paragraph, municipalities may also:

- a) Build, regenerate, rent or purchase affordable housing;
- b) Promote the construction or rehabilitation of cost-controlled housing;
- c) Contribute to the improvement of the housing stock habitability;
- d) Promote the urban regeneration of

---

<sup>5</sup> The law allows municipalities to associate to create inter-municipal or metropolitan entities, with specific competences

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

degraded areas and, where possible, the urban settlements of illegal origin reconversion;

e) Promote self-construction, self-finishing and self-rehabilitation operations for own housing;

f) Pursue a land policy compatible with the targets and goals of municipal housing policy and adapt both to the municipal fiscal policy;

g) Support housing cooperatives;

h) Include precarious housing sites, degraded urban areas and unrecoverable urban settlements of illegal origin in temporary habitability improvement programmes up until effective rehousing;

i) Support self-building processes duly considered in territorial management instruments and promote local self-finishing programmes;

j) Prevent urban gentrification;

k) Take part, in liaison with local social services and networks, in national programmes and strategies for homeless persons, to fight racial or ethnic discrimination and for protection of domestic abuse victims;

l) Ensure permanent vigilance and protection against natural or anthropogenic hazards;

m) Oversee compliance by homeowners with legal requirements;

n) Include the participation of cooperatives and residents in housing policy decisions.

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,

Article 22

**Municipal Housing Charter**

1 - The Municipal Housing Charter (MHC) is the municipal instrument for land planning in housing matters, to be articulated within the framework of the Municipal Master Plan, with the other territorial management instruments and other strategies approved or planned for the municipal territory.

2 - The MHC is approved by the municipal assembly, upon proposal of the municipal council, after consultation with the boroughs' representative bodies and after public consultation under the terms of the Code of Administrative Procedure.

3. The MHC includes:

- a) The diagnosis of housing shortages within the municipality area;
- b) The identification of housing resources and local potential, particularly on urban expectant land, abandoned urban developments or buildings, and vacant, degraded or abandoned housing units;
- c) The prospective land use planning of housing shortages resulting from deploying and developing new economic activities to be installed;
- d) The strategic definition of objectives, priorities and goals to be achieved within

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) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social 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

the term of its validity.

4 - The MHC defines:

- a) The needs for urbanized land and for rehabilitation of the built estate that responds to housing shortages;
- b) The situations requiring resettlement due to social or urban degradation of either the settlement or the built estate;
- c) The identification of households in a situation of manifest lack of means of access to housing;
- d) The interventions to be undertaken in order to reverse population loss and gentrification processes;
- e) The identification of the public or private agents with the competences to implement the interventions to be undertaken;
- f) The identification of agents from the cooperative sector, the social network and the residents' associations or committees, called upon to cooperate to implement the interventions to be undertaken;
- g) The accompaniment, monitoring and evaluation model of the MHC.

5 - In the context of MHC's preparation, the municipal assembly may approve, upon proposal of the municipal council, a housing shortage reasoned statement, under the terms of this law.

6 - The reasoned statement referred to in the previous paragraph enables the municipality,

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

##### **Conselho Local de Habitação**

1 - As autarquias locais podem constituir conselhos locais de habitação, com funções consultivas, aplicando-se com as necessárias

through the municipal council, to resort to the following instruments:

- a) Expansion of the areas intended for housing use in the Municipal Master Plans or other territorial management plans;
- b) Compliance of private urban operations with the municipal housing targets set at the MHC for permanent and cost-controlled housing;
- c) Exercise of the pre-emptive right to purchase under this law and other applicable legislation.

7 - Municipalities whence a housing shortage reasoned statement has been approved shall have priority in accessing public financing for housing, for urban rehabilitation and for integration of disadvantaged communities.

#### Article 23

##### **Municipal Housing Report**

The municipal council shall prepare the municipal housing report every year, to be submitted to the municipal assembly for consideration of the implementation of the local housing policy and its possible revision.

#### Article 24

##### **Local Housing Council**

1 - Local authorities can institute local housing councils with advisory functions, with the necessary adaptations to the

adaptações o disposto no artigo 19.º.

provisions of Article 19.

2 - A composição e o funcionamento dos conselhos locais de habitação são aprovados pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 - The composition and functioning of the Local Housing Councils are approved by the municipal assembly, upon proposal of the municipal council.

Artigo 25.º

Article 25

**Freguesias**

**Boroughs<sup>6</sup>**

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.

Boroughs cooperate with municipalities in the programming and implementation of the local housing policy, through the identification of housing shortages and available housing units and, upon delegation of powers from the municipalities, isolated interventions to improve habitability conditions.

Secção II

Section II

**Instrumentos da política de habitação**

**Housing policy instruments**

Artigo 26.º

Article 26

**Instrumentos da política de habitação**

**Housing policy instruments**

A política de habitação compreende os seguintes tipos de instrumentos:

Housing policy comprises the following types of instruments:

- a) Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- b) Medidas tributárias e política fiscal;
- c) Medidas de apoio financeiro e subsídio;
- d) Medidas legislativas e de regulação.

- a) Measures for the promotion and management of public housing;
- b) Tax measures and tax policy;
- c) Measures for financial support and subsidisation;
- d) Legislative and regulatory measures.

---

<sup>6</sup> TN – See note 4

Artigo 27.º

**Promoção e gestão da habitação pública**

1 - São instrumentos de promoção de habitação pública, designadamente, os seguintes:

- a) Programas e operações públicas 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 o ónus resultante ser devidamente registado.

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;

Article 27

**Promotion and management of public housing**

1 - Instruments for the promotion of public housing are, namely, the following:

- a) Public programmes and operations for housing, rehabilitation or resettlement;
- b) Programmes for restocking of territories in demographic decline;
- c) Programmes for urban settlements of illegal origin reconversion or for rehabilitation of precarious housing sites;
- d) Cooperation programmes between the State and local authorities for the use of inactive public built estate;
- e) Transfer of land or buildings for cooperative housing;
- f) Transfer of land or buildings for affordable housing rental schemes.

2 - Transfer of public land or buildings for housing purposes to cooperatives, social sector entities or private entities is made for consideration and, preferably, in the form of surface right; the resulting onus must be duly registered.

3 - Entities holding public housing stock are responsible for ensuring:

- a) The adequate maintenance and upkeep, improvement of existing habitability levels and urban integration of the building complexes or neighbourhoods to which they belong;

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.

b) The efficient management in accordance with prudential, transparency and good governance rules, ensuring accountability to the overseeing authorities and to supervisory entities;

c) The participation and involvement of residents in the management and upkeep of buildings, enabling their associations or organizations for this purpose with delegated tasks and resources;

d) The access to public housing on equal terms, transparency and prioritization of those situations of greater need or vulnerability, under the law.

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.

4 - Management of the State housing stock can be decentralized, in accordance with the principle of subsidiarity and provided that it is accompanied by adequate resources for this purpose.

#### 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

#### Article 28

##### **Promotion of the effective use of vacant housing**

1 - It is the duty of the State, autonomous regions and local authorities to annually update the inventory of their estate suitable for housing use.

2 - The State, autonomous regions and local authorities have a duty to promote the effective use of publicly owned vacant housing and to encourage the effective use of privately-owned vacant housing, particularly

privada, em especial nas zonas de maior pressão urbanística. in areas of greater urban pressure.

Artigo 29.º

**Política fiscal e medidas tributárias**

- 1 - A política fiscal, em matéria de habitação:
- a) Incentiva 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.

Article 29

**Tax policy and tax measures**

- 1 - Housing tax policy:
- a) Encourages the best use of housing resources;
  - b) Favours urban rehabilitation and stimulates the rental market;
  - c) Positively discriminates cooperatives and other social organizations on the promotion of cost-controlled housing;
  - d) Protects access to own housing;
  - e) Positively discriminates upkeep and maintenance expenses on permanent housing;
  - f) Penalises vacant dwellings, under the law.

2 - Municipalities may, under the law, on taxes in which levels of taxation depend on municipal policy, set differentiated rates of taxes, according to effective housing use.

3 - The granting of tax benefits on housing depends on verifying whether it abides by the ends that motivated it and on the absence of speculative behaviour.

4 - Tax benefits are regularly assessed in the light of housing market variation to ensure their proportionality within general interest.

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, apoiadas pelo Estado, no âmbito dos programas referidos no número anterior.

Artigo 31.º

**Subsidação**

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:

Article 30

**Financial Support**

1 – The public financial supports are, namely, those granted:

- a) Under public programmes promoting rehabilitation, energy efficiency or seismic resilience;
- b) To acquisition of own housing;
- c) To maintenance and upkeep of residential buildings, directed to owners, condominiums or tenants;
- d) To housing cooperatives, self-building, housing associations and residents' associations or organizations.

2 – State-supported access to loans, under the programmes referred to in the preceding paragraph, are also public financial supports.

Article 31

**Subsidisation**

1 - Housing policy includes the granting of housing subsidies to sections of the population who cannot afford the private housing market and may, *inter alia*, take the following forms:

- a) Subsidisation in the context of social

- a) Subsídio 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 subsídio 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.

- rent, corresponding to the difference between technical rent and effective rent<sup>7</sup>, calculated under the law;
- b) Youth rent allowance subsidy, under the law;
- c) Rent allowance subsidy for vulnerable tenants entitled to special protection in the context of urban leasing;
- d) Rent allowance subsidy for single-parent or large families in situations of special economic vulnerability;
- e) Occasional subsidies to cope with situations of vulnerability and with duly proven temporary or imminent housing shortage.

2 - Public subsidisation gives the granting entity the right and obligation to periodically verify whether the rationale for its award subsists and the subsidized entity is required to provide all relevant information requested.

3 - Changing the place of residence, duly justified, does not harm the right to public support, provided that the premises governing it are maintained.

---

7 TN – „technical rent”: maximum rent applicable, depending on area, construction cost, location, age, quality and comfort level; „effective rent”: social rent applied, calculated upon household income.

Artigo 32.º

**Transparência e defesa do interesse geral**

1 - Na atribuição de apoios financeiros e subsidiação são assegurados os princípios da transparência, equidade e proporcionalidade à luz do interesse geral.

2 - Os apoios financeiros e a subsidiação 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 subsidiação atribuídos por entidades públicas no âmbito da política de habitação.

Article 32

**Transparency and defence of general interest**

1 - In the light of general interest, on awarding financial support and subsidization, the principles of transparency, fairness and proportionality are ensured.

2 - Financial support and subsidization are public charges entered in the budgets and accounting of the entities that grant them.

3 - It is mandatory to periodically publicise the list of beneficiaries of financial support and subsidization granted by public entities under the housing policy.

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

Article 33

**Housing market regulation**

1 - The State shall ensure the efficient and transparent functioning of the housing market in order to secure balanced competition, to counter monopolies and to curb dominant position abuse and other harmful practices to the general interest.

2 - The State shall ensure the swiftness of inventory proceedings and of judicial proceedings of undivided inheritances that include real state with housing potential.

3 - The evaluation of the housing market participation in guaranteeing the right to

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,

housing implies the regular production by the competent entities of reliable public information, namely through the following indicators:

- a) Percentage of population in situations of overcrowded dwellings, severely deprived of housing conditions or overburdened with their housing expenses;
- b) Percentage of vacant or abandoned housing units;
- c) Proportion of public or publicly supported housing units in total housing in the country;
- d) Proportion of own housing, either freehold or under mortgage, and of leased housing, according to date and duration of the respective contracts;
- e) Percentage of successful and unsuccessful applications to national, regional or local public housing programmes;
- f) Average waiting time to obtain housing support in national, regional or local public housing programmes;
- g) Price evolution for the purchase and for the lease of housing, by number of rooms in the unit and per m<sup>2</sup>;
- h) Relationship between the evolution of the purchase or lease price and the evolution of family income over the same time period;
- i) Evolution of family expenses, namely housing, transport and education, in relation to family income;

nomeadamente com habitação, transportes e educação, face aos 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.

j) Average time and mode of transport used for commuting between place of residence and place of work or school.

4 - Publicly available statistical information is broken down into the most appropriate territorial scale and, where possible, by income brackets.

5 - Instruments to attract foreign real estate investment, where they exist, should be compatible with the national housing policy.

6 - The regular functioning of the housing market presupposes the supervision by a public entity of the fulfilment of conservation, maintenance and rehabilitation duties that are held by owners and holders of other rights, burdens or charges of buildings or housing units.

#### 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

#### CHAPTER IV

##### **Land and territorial planning policy**

###### Article 34

##### **Land policy and right to housing**

1 - The guarantee of the right to housing presupposes the public definition of the rules of land occupation, use and transformation,

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 indemnização, nos termos da lei.

3 - A política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de 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

within the framework of the Constitution and of the land and territorial planning policy basic law.

2 - The imposition of special restrictions on private property rights and other land rights is subject to the payment of fair compensation under the law.

3 - The housing policy implies the provision and reservation of publicly owned land in sufficient quantity to ensure, *inter alia*:

- a) Regulation of the housing market, promoting the increase of supply and preventing land and real estate speculation;
- b) Public intervention in the areas of housing and urban rehabilitation in order to address housing shortages and *habitat* enhancement needs;
- c) Location of infrastructures, facilities and green spaces or other spaces for collective use that promote the well-being and quality of life of populations.

4 - Ownership and cadastral regularization of land where urban settlements of illegal origin or precarious housing sites are located shall be promoted when susceptible to reconversion or regeneration.

5 - In allotment operations and urban operations of relevant impact, parcels intended, under the law, for free grants to the

cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetas 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 afetas a programas habitacionais públicos.

municipal private domain may be allocated to public housing or resettlement programmes.

6 - Capital gains resulting from land-use change provided by land management plans or urban planning operations may be redistributed under the law or allocated to public housing programmes.

#### 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

#### Article 35

#### **Land use planning and right to housing**

1 - The National Housing Programme and the National Land Use Planning Policy Programme must be articulated, ensuring a reciprocal commitment to integration and reconciling of their respective priorities, objectives and goals, and of the obligations of the State on right to housing, sustainable development and territorial cohesion.

2 - The various levels of planning ensure the planning of essential services and goods supply networks, guarantee their regulation in the general interest and foresee their development to meet present and future housing needs, as well as the guarantee of right to housing and quality of life, safeguarding the necessary land reserves.

3 - Municipal-level territorial management

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.

instruments shall include the necessary measures for the appropriate sizing of residential areas, as well as the protection and enhancement of housing and of *habitat*, binding, under the law, public and private entities.

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 necessária.

4 - A reabilitação do edificado deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade.

Article 36

**Urban rehabilitation and housing policy**

1 - The State, autonomous regions and local authorities encourage the rehabilitation of buildings and urban rehabilitation and regeneration, under the law, in order to ensure the principles, objectives and goals of public housing policies.

2 - In duly delimited urban rehabilitation areas, municipalities may adopt preventive or precautionary measures, by deliberation of the municipal assembly, upon proposal of the municipal council and after consultation with the affected boroughs, to avoid that the alteration of the actual existing circumstances and conditions compromises or renders more onerous to implement the municipal housing policy.

3 - In the areas referred to in the previous paragraph, the law guarantees the access of management entities to the necessary urban policy instruments.

4 - The rehabilitation of the built estate must observe conditions of energy efficiency, seismic vulnerability and accessibility.

5 - No decurso de processos de reabilitação ou regeneração urbana de iniciativa ou gestão pública, podem ser mobilizados 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

5 - In the course of public initiative or management urban rehabilitation or rehabilitation processes, vacant public buildings may be temporarily mobilized for temporary resettlement requisitioned for such effect by the process managing entities.

6 - Public rehabilitation and building programmes should promote sustainable construction, taking into particular account their impact on the local economy and the use of locally available materials, without prejudice of equal access of economic operators to procurement procedures.

#### Article 37

##### **Public intervention instruments**

1 - In the implementation of land, land use, urban rehabilitation and housing policies, the law guarantees the State, the autonomous regions and local authorities the use of appropriate instruments, including administrative possession, the right to pre-emption and when necessary expropriation upon compensation.

2 - In the onerous transfer of buildings between individuals, the State, autonomous regions and local authorities can exercise the right to pre-emption, to pursue public housing policy objectives.

3 - In the case of joint sale of buildings, the

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.

State, autonomous regions and municipalities enjoy the right to pre-emption for each property.

4 - The right to pre-emption of public entities does not affect the residential tenants' right to pre-emption when the leased property where they reside is to be sold or transferred in lieu of payment, and it is the law to establish the respective ranking.

## 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

## CHAPTER V

### **Housing policy financing and resources**

#### Article 38

#### **Public financial resources**

1 - The State ensures the allocation of adequate public funds for the implementation of the national housing policy and guarantees, under the law, the necessary means for the pursuit of regional and local housing policies, within the framework of their respective attributions and competences.

2 - Public expenditure on housing borne by the State shall be reflected in national budgets and multi-annual investment programmes.

3 - The State encourages the access of public and private entities, and especially the autonomous regions and municipalities, to national or European Union funding in the area of housing, urban rehabilitation and

sustentabilidade ambiental, económica e social. environmental, economic and social sustainability.

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.

Article 39

**Housing portfolios**

1 - The State, autonomous regions and local authorities guarantee the existence of public housing portfolios to support the housing policy.

2 - Housing portfolios can incorporate public built estate, revenues from European and national loans and funding and national budget allocations to finance housing policy.

3 - Housing units in public housing portfolios are intended for public renting schemes and are awarded either through tender, under the terms of the respective renting scheme, or through resettlement processes.

CAPÍTULO VI

**Arrendamento habitacional**

Artigo 40.º

**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,

CHAPTER VI

**Housing lease**

Article 40

**Housing lease**

1 - The State guarantees the regular and transparent functioning of the housing rental market.

2 - The State shall develop a policy aimed at establishing a system of rent values that are compatible with household income, namely

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.

through:

- a) Promoting a public rental market;
- b) Encouraging the rental market of social and cooperative initiative;
- c) Regulating the private rental market, resorting to the most appropriate instruments, with a view to the sustainability of housing solutions, in both demand and supply.

3 - The State positively discriminates without term or long-term leases.

#### 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;

#### Article 41

##### **Lease modalities**

In housing lease agreements, the law establishes legal frameworks for market, limited, social and affordable rent, among others.

#### Article 42

##### **Public-promoted lease modalities**

1 - The State is responsible for ensuring the existence of rent schemes based on one of the following situations, or a combination of both:

- a) Household income, ensuring an affordable effort rate;
- b) The specific characteristics of the

- b) As características específicas do imóvel. property.
- 2 - No património habitacional público é praticada renda apoiada, condicionada ou outra calculada nos termos do número anterior. 2 - Social rent, limited rent or other income-calculated according to the preceding paragraph rent schemes will be practiced in the public housing estate.
- 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 3 - Stability in public leasing is promoted, for this purpose a transition is allowed between the applicable leasing schemes, where necessary, depending on tenants' current income.
- 4 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos. 4 - The State, autonomous regions and local authorities<sup>8</sup> can allocate part of their estates to public housing programmes.
- 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. 5 - The State, autonomous regions and local authorities can develop cost-controlled housing programmes for rental with the private or cooperative sector.
- 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. 6 - In the case provided for in the preceding paragraph, public built estate is made available under a surface right regime, safeguarding the maintenance of public property, but may, with the permission of the public entity owner, be used as collateral for loans by recipient entities.
- 7 - O disposto no presente artigo não prejudica a criação de outros regimes ou 7 - The provisions of this Article are without prejudice to the creation of other schemes or

---

<sup>8</sup> NT - Includes Municipalities and Parishes (Vide Article 236, Constitution of the Portuguese Republic)

programas, através de legislação própria.

programmes, through specific legislation.

Artigo 43.º

Article 43

**Condições de alienação de património  
habitacional público**

**Public housing estate sale conditions**

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.

1 - The law shall establish conditions for the disposal of public housing estate assets, safeguarding the existence of sufficient public housing estate in the face of present or anticipated housing needs.

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.

2 - The sale of housing units of a dispersed estate or in horizontal property condominium in which the public entity is only one of the owners, does not harm the safeguard laid down in the previous paragraph.

Artigo 44.º

Article 44

**Incentivos e garantias ao mercado privado  
de arrendamento**

**Private rental market incentives and  
guarantees**

1 - O Estado promove condições de segurança, estabilidade e confiança no mercado privado de arrendamento habitacional, nomeadamente através de:

1 - The State promotes security, stability and confidence in the private housing rental market, namely through:

- 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.

- a) The creation of rent insurance applicable to all types of lease or mutual guarantee mechanisms alternative to the need for a guarantor;
- b) Effective instruments to defend the rights of landlords and tenants.

2 - A lei proíbe o assédio no arrendamento.

2 - The law prohibits harassment in the lease.

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.

Article 45

**Inspection of habitability conditions**

1 - Periodic inspection of habitability conditions of public housing units is mandatory.

2 - Inspection in compliance with the legal norms of the housing lease, the verification of the habitability conditions of leased or sub-let dwellings and the fight against irregular or stealthy leasing or sub-letting is ensured by an administrative entity competent for this purpose.

3 - Such inspection includes, *inter alia*, student residences and the letting of rooms to students.

4 - The law shall regulate the inspection terms referred to in the previous paragraphs.

CAPÍTULO VII

**Habitação própria, crédito e condomínios**

Artigo 46.º

**Acesso à habitação própria**

1 - Nos termos da Constituição da República Portuguesa, o acesso à habitação própria inclui a aquisição, conservação e fruição em

CHAPTER VII

**Own housing, credit and condominiums**

Article 46

**Access to own housing**

1 - Under the Constitution of the Portuguese Republic, access to own housing includes acquisition, conservation and enjoyment

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 48.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

under conditions of legality, stability, safety and salubrity.

2 - Under the housing policy, the State's support for the purchase of own housing is defined according to the dynamics of the territory and populating priorities of depressed areas.

3 - State public support for housing ownership favours affordable not for profit housing built by the cooperative sector or resulting from self-building processes, does not harm the competences of autonomous regions and local authorities.

#### Article 48

##### **Mortgage Loans**

1 - Mortgage loans are an instrument of access to housing, without loss of other instruments available to citizens, and include loan agreements for the acquisition, construction and execution of ordinary or extraordinary conservation works or improvement of permanent own housing.

2 - The law shall establish the rules applicable to the responsible lending of mortgage loans, in particular the obligations of the lender and the rights of the consumer and the guarantor or insurer, as well as the forms of debt settlement in default.

3 - A transfer in lieu of payment of the debt is permitted, extinguishing the debtor's

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.

obligations regardless of the value attributed to the property for this purpose, provided that this is contractually established, and the credit institution shall provide this information prior to the conclusion of the contract.

4 - Mortgage borrowers who are going through great economic hardship may be subject to a statutory protection scheme, including, in particular, the possibility of debt restructuring, transfer in lieu of payment or measures that substitute foreclosure.

5 - People with disabilities, under the law, have access to subsidized mortgage loans.

6 - In the case of mortgage loans, guarantors cannot be given more unfavourable conditions for repayment of loans, particularly in regard to the maintenance of instalments, nor may they be denied the right to repay on the terms commensurate with the principal debtor.

#### 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.

#### Article 48

#### **Condominiums**

1 - Ensuring the conservation, maintenance, requalification and rehabilitation of dwellings in horizontal property in condominiums contributes to the maintenance and improvement of habitability conditions and to this extent participates in national, regional and local housing policies.

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.

2 - The law regulates the activity of condominiums, namely where it comes to the constitution of reserve funds, accountability and taxation, as well as the effective supervision of the existence and use of reserve funds.

3 - Condominiums benefit from preferential access to urban requalification and rehabilitation programmes, namely in terms of thermal and acoustic comfort, energy efficiency, accessibility for people with reduced mobility and seismic resilience reinforcement of buildings and dwellings.

4 - The condominium management professional activity is regulated by law.

#### 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.

#### Article 49

##### **Promotion of cost-controlled construction and rehabilitation**

1 - The State, autonomous regions and local authorities can develop programmes to promote new construction or rehabilitation at controlled costs for own housing.

2 - Promotion of new construction or rehabilitation at controlled costs for own housing, when involving public support, may entail, under the law, the fixing of a maximum price for the transfer of real rights over the housing unit in question, and a period of inalienability.

3 - O não cumprimento do disposto no número anterior determina a restituição do apoio concedido.

3 - Failure to comply with the provisions of the preceding paragraph shall result in repayment of the granted support.

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.

Article 50

**Conditional property lease<sup>9</sup>**

1 - The State guarantees the existence of a conditional property lease legal regime for housing, preferably aiming at the cooperative or social sectors.

2 - The State, autonomous regions and local authorities can promote conditional property housing programmes, under the housing policy principles and goals.

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

Article 51

**Other means of access to own and permanent housing**

The law regulates other means of access to own housing, establishing the parties' rights and duties and protecting the consumer, namely:

- a) Financial lease of housing units, with an option to buy at the contractual term end;
- b) Collaborative housing, where the dwelling coexists with shared common spaces and services;
- c) The residential tenants' pre-emptive right when the leased property is to be sold or transferred in lieu of payment.

---

<sup>9</sup> TN – Lease regime that foresees future ownership by the tenant, after fulfilment of defined conditions.

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**

### CHAPTER VIII

#### **Information, participation, associativism and guardianship of rights**

##### Article 52

##### **Right to information**

Citizens have the right to information on housing policy at national, regional and local level, as well as on existing public housing and rehabilitation programmes and their means of access, implementation and outcomes.

##### Article 53

##### **Right to participation**

1 - Citizens have the right to participate in the drafting and review of public housing planning instruments at national, regional and local level.

2 - The State, autonomous regions and local authorities promote the active participation of citizens and their organizations in the design, implementation and evaluation of public housing programmes.

##### Article 54

##### **Freedom of organisation and association**

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.

1 - Citizens have the right to organize freely, namely in the form of associations, to guarantee the right to housing.

2 - The State shall encourage and support initiatives by local communities and populations addressing their respective housing problems.

#### 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;

#### Article 55

#### **Housing and self-building cooperatives**

1 - The State shall promote the creation of housing cooperatives and the self-building, under the terms of the Constitution and the law.

2 - Housing cooperatives contribute to the housing quality improvement of areas they integrate by promoting care round the areas where their projects are and by constructing social facilities, as well as through ensuring buildings habitability.

3 - To housing cooperatives whose main purpose is the promotion, construction, acquisition and rental or management of affordable housing units, as well as their maintenance, repair and rehabilitation, are guaranteed public incentives and support, namely:

- a) A tax regime that ensures positive discrimination for their projects;

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 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

b) Specific incentives;

c) Simplification of administrative procedures.

4 - Municipalities shall encourage the participation of the cooperative sector in housing policy and urban rehabilitation, namely through the provision of municipal estate for affordable housing and tax benefits or other incentives.

5 - Within the scope of the right to housing, the State shall respect the citizens and their families' capacity for self-building, promoting the framework of such in compliance with urban standards and in the access to public programmes and financing.

#### Article 56

##### **Residents' associations and organizations**

1 - Residents' associations and organizations have the right to petition local authorities regarding all matters within their competences that are in the interest of residents.

2 - Residents' associations and organizations, as well as their federative structures, are heard and participate in shaping housing policy.

3 - Residents' associations and organizations benefit from support for their constitution and activity, namely:

a) Exemption of costs upon their

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.

constitution;

b) Tax benefits related to their activity;

c) Participation in the housing policy advisory bodies and in the design of the corresponding strategic instruments.

4 - Residents' associations and organizations participate in identifying housing shortages in their action areas and in surveying for local available housing resources, including vacant public housing.

5 - Residents' associations and organizations may propose to municipalities the temporary requisition for vacant public built estate for housing purposes.

6 - In neighbourhood transformation processes involving resettlement, the participation of residents through their associations or organizations is mandatory.

7 - Municipalities and boroughs may delegate tasks, together with necessary means, to residents' organizations.

8 - Upon its own initiative, or at the request of residents' committees or a significant number of residents, the borough's assembly shall delimit the territorial areas of residents' organizations of areas smaller than that of the respective borough and shall resolve any conflicts that arise therefrom.

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 subsetores 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.

Article 57

**Social sector**

1 - Entities with legal personality which respect the social economy guiding principles, such as collaborative housing associations, mutual associations, charities, foundations, non-governmental social solidarity institutions, associations with altruistic purposes and entities that work within the scope of community and self-management participate in the fulfilment of the right to housing and in the *habitat* enhancement, cooperating with the State, autonomous regions and local authorities.

2 - Social sector entities may include in their statutory objectives the promotion and/or management of affordable housing.

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.

Article 58

**Administrative contracts with social sector entities**

To ensure that housing policy priorities are met, the State, autonomous regions and local authorities may promote administrative contracts with social sector entities that encourage and/or bind them to collaborate in the implementation of public programmes.

Artigo 59.º

**Empresas e outras entidades privadas**

Article 59

**Companies and other private entities**

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.

Companies and other entities governed by private law, namely in the real estate, financial and provision of essential services and goods sectors, participate in the promotion of the right to housing and in *habitat* enhancement within the scope of the respective corporate purpose, with respect by laws and the general interest.

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

Article 60

**Citizens' interests and rights protection**

1 - Everyone is entitled to the full and effective protection of their legally protected housing rights and interests.

2 - The procedural rights to that effect include, in particular:

- a) The right of action to defend subjective rights and legally protected interests, as well as the right of public action and popular action to defend collective, diffuse and homogeneous individual interests, namely in terms of conservation of the housing estate and *habitat*;
- b) The right to seek immediate cessation of a gross violation of the right to housing or to human dignity in housing matters;
- c) The right to promote the prevention, cessation and repair of property and housing values violations as rapidly as possible;
- d) The right to petition before public

célere possível;

authorities.

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.

3 - Under the Additional Protocol to the European Social Charter, the right to collective complaints is guaranteed.

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.

4 - Where the right to housing as a fundamental human right is undermined either through action or omission by the public administration, a complaint may be lodged with the Ombudsman.

## CAPÍTULO IX

### **Intervenções prioritárias**

## CHAPTER IX

### **Priority interventions**

#### 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 no presente capítulo.

#### Article 61

#### **Priority interventions**

Priority housing policy interventions are all those resulting from situations which, due to their extreme need or/and urgency or unsustainability, require effective public intervention, in particular for those provided on this chapter.

#### 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

#### Article 62

#### **Reasoned statement of housing shortage**

1- The reasoned statement of housing shortage for all or part of the municipality territory, based on the social function of

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 da presente lei assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.

housing and the terms of the respective Municipal Housing Charter, is based on the inability to respond to the existing housing shortage.

2 - Municipalities that see their reasoned statement of housing shortage approved on the terms of this law take priority in the resolution and investment of public housing, to be carried out by the State.

#### 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.

#### Article 63

##### **Homeless persons**

1 - The National Strategy of Support to Homeless Persons is organized and promoted by the State, in articulation with the autonomous regions, local authorities and civil society.

2 - The national strategy referred to in the previous paragraph is supplemented by regional and local strategies within the respective social networks, jointly and without prejudice to the civil society organizations that integrate these networks' autonomy.

3 - National, regional or local strategies to support homeless persons aim to progressively eradicate this condition through integrated approaches that favour access to housing for the health, well-being and economic and social inclusion of homeless persons.

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.

Article 64

**Emergency protection**

1 - The State ensures protection and emergency housing in the event of severe and emergent housing needs, particularly in the event of accidents, natural disasters or their imminence.

2 - People affected by wars or persecution in their countries of origin, including refugees, and admitted to Portugal by legal or legalised forms, regardless of their nationality, have the right to State protection, which ensures housing responses in articulation with the autonomous regions, local authorities and civil society.

3 - The protection foreseen in this article is linked to the further responses of public authorities and does not impair them.

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.

Article 65

**Urban settlements of illegal origin and precarious housing sites**

1- The reconversion of urban settlements of illegal origin and the regeneration of precarious housing sites is one of the dimensions of housing policy and it is the State's responsibility to create specific and favourable conditions for its pursuit and to include it in territorial management instruments and programmes to promote

- 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.
- social and territorial cohesion.
- 2 - For the purposes of the preceding paragraph, municipalities shall identify the existence of urban settlements of illegal origin and precarious housing sites in their territories and verify the feasibility of their eventual reconversion or regeneration, carrying out the necessary surveys with the participation of the interested parties and their organizations.
- 3 - The State shall support the reconversion and regeneration processes referred to in this article through public cadastral regularization and resettlement programmes to which local authorities may apply.
- 4 - For the purposes of the preceding paragraph, residents' organizations and civil society entities involved may submit proposals for reconversion and regeneration to local authorities.
- 5 - Precarious housing sites that cannot be regenerated and unrecoverable urban settlements of illegal origin must be targeted for extraordinary and temporary measures to improve habitability and habitat, ensuring access to the minimum essential services until residents are resettled.
- 6 - The preceding paragraph does not harm public entities' duty to supervise and prevent abusive forms of territory occupation, under the law.

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.

Article 66

**Territories at risk of demographic decline**

1 - Low-density territories that are at risk of demographic decline benefit from positive measures, including access to public support for the maintenance and efficient management of non-permanent housing, as part of socio-economic and cultural revitalization and dynamisation programmes.

2 - The maintenance of dwelling-houses in the villages belonging to households with affective connections to the location is protected and encouraged though they might not have permanent residence there.

CAPÍTULO X

**Disposições finais e transitórias**

CHAPTER X

**Transitional and final provisions**

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.

Article 67

**Legal and regulatory framework  
adaptation**

Within nine months from the publication of this law, the necessary proposals to conform the legal system to the law shall be submitted to the competent bodies.

Artigo 68.º

**Regulamentação e legislação  
complementar**

Article 68

**Regulation and complementary legislation**

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

The complementary and regulatory legislation to this law shall be prepared within nine months, when no other period is indicated.

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.

Article 69

**Budgetary allocation**

The State must ensure the existence of a sufficient public housing stock to respond to national needs, annually providing the necessary allocation for its progressive implementation.

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 simultaneamente com o primeiro orçamento posterior à sua publicação.

Article 70

**Entry into force**

1 - This law shall enter into force on the first day of the month following its publication, except as provided in the following paragraph.

2 - Provisions of this law which have a budgetary impact shall enter into force at the same time as the first budget following its publication.

Aprovada em 5 de julho de 2019.

Approved on July 5th 2019.

O Vice-Presidente da Assembleia da República, em substituição do Presidente da Assembleia da República,  
*Jorge Lacão.*

The Republic Assembly Vice -President, in place of the Republic Assembly President,  
*Jorge Lacão.*

Promulgada em 6 de agosto de 2019.  
*Publique -se.*

O Presidente da República,  
*Marcelo Rebelo de Sousa.*

Promulgated on August 6th 2019.  
*Be published.*

The Republic President,  
*Marcelo Rebelo de Sousa.*



Referendada em 12 de agosto de 2019.  
O Primeiro -Ministro,  
*António Luís Santos da Costa.*

Referenced on August 12th 2019.  
The Prime Minister,  
*António Luís Santos da Costa.*