

## PROJETO DE LEI N.º 1057/XIII/4.<sup>a</sup>

### LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

#### Exposição de motivos

A habitação é um elemento central na vida dos cidadãos e cidadãs. Do acesso à habitação é possível o abrigo em condições de salubridade, mas também o acesso a serviços abastecimento de água e saneamento, de energia e comunicações. O acesso à habitação é ainda essencial para garantir o acesso ao emprego e a vários direitos de cidadania.

Face a esta importância e à centralidade do direito à habitação, a Constituição da República Portuguesa dedica-lhe o seu artigo 65.º:

#### «Habitação e urbanismo

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. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:
  - a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
  - b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território».

No entanto apesar de se tratar de um direito constitucional, vários cidadãos e cidadãs se vêm totalmente privados de habitação ou se encontram em situação de carência e precariedade habitacional. Acresce que a habitação disponibilizada no mercado – tanto para venda como para arrendamento – é em grande medida inoportável e incompatível com vários escalões de rendimentos existentes no país. É neste contexto que a presente lei de bases visa estabelecer os programas e mecanismos para efetivar o direito à habitação na constituição. A presente lei estabelece ainda o papel primordial do Estado nas políticas de habitação para todos os cidadãos e cidadãs.

Atualmente, apenas 2% das habitações no país são de propriedade pública. Esta questão é central e limitadora de políticas públicas de habitação. O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda considera que incumbe ao Estado a função primordial de garantir o direito à habitação, desde logo pela disponibilização de fogos habitacionais públicos em regimes de renda apoiada e condicionada. É assim necessário um esforço evidente para a constituição de um parque habitacional público capaz de responder às necessidades.

Apesar da intervenção pública na habitação em regime de renda apoiada ser essencial para uma vasta camada social e como forma de controlar a especulação, a resposta é claramente insuficiente, não dando resposta satisfatória e completa a escalões de rendimentos baixos ou médios. O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda considera essencial que se constitua um Serviço Nacional de Habitação e que sejam aprovados e desenvolvidos Programas Nacionais de Habitação plurianuais que estabeleçam os objetivos, prioridades e programas da política nacional de habitação de acordo com as obrigações do Estado, assim como o seu financiamento.

A presente lei estipula ainda a função social da habitação de ser habitada para providenciar o direito à habitação e é igualmente clara na definição dos Mecanismos contrários à função social da habitação: especulação imobiliária, o açambarcamento massivo de habitações para as retirar do mercado e os atos tendentes a transformar a habitação num simples veículo financeiro.

A liberalização do mercado das rendas em 2012, levou ao aumento drástico das rendas, primeiramente e com maior intensidade no centro das grandes cidades, mas que se foi alargando ao território nacional. No período desde a liberalização até aos dias de hoje foram efetuados mais de 9 mil despejos. Esta realidade mostra que o mercado, por si, não providencia a solução para o direito à habitação nem suprime as necessidades sociais, acima de tudo das camadas da população com menores rendimentos. Mas também as camadas com rendimentos médios se viram afastadas do acesso à habitação. É assim necessário que o Estado assuma as suas responsabilidades na garantia do direito à habitação.

A política de solos concorre igualmente para a concretização do direito à habitação. Desde logo deve garantir a equidade social nas operações de transformação de solo em zona urbanizável. Deve ainda garantir a sua compatibilização com os diferentes usos do solo e a proteção ambiental. O ordenamento do território e as operações de loteamento ou operações de impacto semelhante devem ainda estar sujeitas ao interesse público e potenciar a utilização das infraestruturas existentes, evitando um desenvolvimento urbano em mancha de óleo ou a constituição generalizada de habitações dispersas que dificultem a concretização de serviços públicos a toda a população.

É ainda garantido o direito à habitação condigna que inclui o direito a um contexto territorial e social exterior à habitação com infraestruturas e equipamentos coletivos, com o acesso a serviços públicos que concorram para a concretização do bem-estar dos cidadãos e cidadãs.

A presente lei define intervenções prioritárias para pessoas em situação de sem-abrigo, vítimas de violência de género, de grave carência habitacional e ainda prevê o realojamento preventivo de comunidades vulneráveis a catástrofes naturais, quando identificados esses perigos. Estabelece ainda o direito à informação, à participação e ao associativismo na área do direito à habitação.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

## CAPÍTULO I

### DIREITO À HABITAÇÃO

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente Lei estabelece as bases do direito à habitação, consagrado na Constituição da República Portuguesa e as incumbências e funções sociais do Estado na política de habitação e na garantia aos cidadãos e cidadãs de uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

#### Artigo 2.º

##### Princípios gerais

1 - A presente lei visa estabelecer os mecanismos, políticas e funções para a concretização do direito à habitação consagrado na Constituição da República Portuguesa.

- 2 - A presente lei visa assegurar o direito à habitação, prevenindo e eliminando situações de pessoas em condição de sem abrigo, de precariedade habitacional, de insalubridade, de nomadismo e de falta de acesso a infraestruturas básicas de água, luz, saneamento, tratamento de águas, resíduos, mobilidade, saúde e educação, assim como de ineficiência energética, garantindo a disponibilização em número suficiente de habitação nos regimes de renda apoiada e de renda condicionada.
- 3 - O direito fundamental à habitação, previsto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, é garantido pelo Serviço Nacional de Habitação (SNH).
- 4 - O Estado promove e garante o acesso à habitação a todos os cidadãos, através do Serviço Nacional de Habitação, dotando o parque habitacional público dos recursos necessários ao cumprimento das suas funções e objetivo
- 5 - Ao Estado incumbe definir e implementar mecanismos de planeamento e ordenamento do território, respeitando o ambiente e a coesão social e territorial, definindo operações de loteamento ou de impacto semelhante que potenciem as infraestruturas e serviços existentes.
- 6 - Ao Estado incumbe o papel primordial de garantir a função social da habitação e de realização do direito constitucional à habitação.
- 7 - Ao Estado incumbe definir e implementar programas de constituição, construção e disponibilização para arrendamento de fogos habitacionais dando prioridade a programas de reabilitação urbana e do edificado público e privado.
- 8 - Ao Estado incumbe preservar as condições do edificado habitacional público.
- 9 - Ao Estado incumbe a disponibilização de fogos habitacionais e também a de definir e implementar políticas públicas de habitação de regulação do mercado habitacional.
- 10 - Sem prejuízo das incumbências do Estado, a insuficiência de fogos habitacionais pode ser suprida com a participação de cooperativas, instituições da economia social e privados no âmbito de políticas nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada.
- 11 - A participação dos cidadãos e cidadãs na construção da política de habitação é garantida.

### Artigo 3.º

#### Direitos fundamentais

- 1 - Os cidadãos e cidadãs tem direito a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.
- 2 - O direito à habitação expresso no número anterior é garantido independentemente ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual.
- 3 - É responsabilidade do Estado garantir a disponibilização em número e condições suficientes de fogos habitacionais com renda compatível com os rendimentos familiares nos núcleos urbanos consolidados de cidades, vilas e aldeias dotados de infraestruturas, transportes públicos e acessibilidades a serviços públicos adequadas.
- 4 - Na persecução do direito à habitação, o Estado garante um planeamento do território e a disponibilização concreta de edificado destinado a cidadãos e cidadãs com diferentes escalões de rendimento, de diferentes territórios de origem, sexo, raça, língua, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, condição social ou orientação sexual de forma a garantir a coesão social e territorial e prevenir fenómenos de gentrificação, segregação ou guetização.
- 5 - Os cidadãos e cidadãs tem direito a uma política de habitação que corresponda à mitigação e adaptação às alterações climáticas, à preservação de solos para funções ecológicas e agrícolas e à conservação da natureza.
- 6 - É consagrado o direito ao realojamento prévio e atempado de cidadãos e cidadãs quando identificado perigo pela iminência de desastres naturais e na decorrência do desencorajamento de construção em zona de orla costeira, marinha, estuarina, em escarpa e de especial perigo de ocorrências naturais.

#### Artigo 4.º

##### Função social da habitação

- 1 - A função social do parque habitacional é providenciar o direito à habitação, pelo que a função social dos fogos habitacionais se cumpre com o exercício deste direito.

- 2 - O Estado garante a construção de fogos habitacionais em número adequado e disponibiliza o seu parque habitacional em programas de arrendamento de forma a concretizar os objetivos da presente lei.
- 3 - Os fogos habitacionais privados não habitados devem participar na prossecução do objetivo de garantir a todos o direito a uma habitação condigna e de dimensão adequada através de mecanismos de arrendamento, sem prejuízo do direito à propriedade e à sua fruição.
- 4 - Em relação ao número anterior, são reconhecidos fogos habitacionais para usufruto de períodos de férias e desabitadas por emigração dos seus proprietários.
- 5 - As habitações que se encontrem injustificadamente devolutas, abandonadas, em degradação ou em ruínas está sujeita a:
  - a) Penalizações definidas por lei;
  - b) Regimes fiscais diferenciados;
  - c) Requisição para ser efetivado o seu uso habitacional.

## Artigo 5.º

### Mecanismos contrários à função social da habitação

- 1 - A especulação imobiliária, o açambarcamento massivo de habitações para as retirar do mercado e os atos tendentes a transformar a habitação num simples veículo financeiro, colocam em risco a função social da habitação.
- 2 - As situações previstas no número anterior são sujeitas a regimes fiscais diferenciados, a penalizações e à requisição para ser efetivado o seu uso habitacional.
- 3 - A compra de habitação e edificado não constitui meio de aquisição dos direitos de residência, nacionalidade ou de permanência em Portugal.
- 4 - O assédio, a ocultação de informação ou disponibilização de informação errónea do senhorio ao arrendatário com vista ao abandono da habitação própria permanente é punida e penalizada por lei própria.

## Artigo 6.º

### Planeamento, gestão e administração da habitação

- 1 - Ao Estado incumbe a função primordial de garantir o direito à habitação.
- 2 - Ao Estado incumbe a gestão e preservação das condições do seu parque habitacional.
- 3 - Ao Estado incumbe diligenciar a reabilitação e disponibilização de habitação para suprir as carências habitacionais existentes.
- 4 - Em caso de insuficiência de oferta capaz de suprir as necessidades existentes, incumbe ao Estado a construção de novas habitações para esse objetivo.
- 5 - O Estado pode apoiar soluções coletivas que partilhem do objetivo de garantia do direito à habitação, nomeadamente de cooperativas, associações de moradores e outras.
- 6 - Ao Estado incumbe planear e ordenar o território de forma a suprir as necessidades habitacionais existentes e previsíveis, privilegiando as infraestruturas e o edificado existentes.

## CAPÍTULO II

### PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO

#### Artigo 7.º

##### Serviço Nacional de Habitação

O Governo apresenta à Assembleia da República, nos 180 dias posteriores à publicação da presente lei, uma proposta de criação do Serviço Nacional de Habitação, com estatuto próprio, que integra todas as entidades públicas que desenvolvam atividades de promoção na área da oferta pública de habitação e todo parque habitacional estatal, prevendo uma infraestrutura de serviços nacional, com desdobramento local e municipal.

#### Artigo 8.º

##### Programa Nacional de Habitação

- 1 - A Assembleia da República aprova a política nacional de habitação definida no Programa Nacional de Habitação, que estabelece os objetivos, prioridades e



programas da política nacional de habitação de acordo com as obrigações do Estado.

- 2 - A Política Nacional de Habitação é alvo de proposta por grupo interministerial que agregue e proponha políticas em torno da habitação e que integre soluções abrangentes da importância da habitação condigna na garantia do acesso ao emprego e segurança social, à saúde, educação, justiça, mobilidade, ambiente, diversidade e igualdade.
- 3 - O Programa Nacional de Habitação é um documento plurianual que integra:
  - a) A definição da estratégia geral para o direito à habitação, das metas e prazos e da previsão financeira e dos programas de financiamento necessários à sua concretização;
  - b) O enquadramento legislativo e orçamental dos mecanismos e medidas propostos;
  - c) A caracterização das carências habitacionais no país, identificadas a nível de cada concelho, especificadas pela necessidade de realojamento urgente, situações de sem-abrigo, situações de habitação com condições precárias, situações de carência económica e a adequação dos regimes de arrendamento aos níveis de rendimentos dos agregados familiares em causa;
  - d) Informações sobre o mercado habitacional, nomeadamente a evolução dos preços relativos à venda e ao arrendamento livre de habitações por áreas geográficas relevantes;
  - e) A disponibilidade de habitações públicas, de habitações no mercado de arrendamento, de habitações devolutas ou em ruínas, que sejam passíveis de integrar a resposta às necessidades sociais;
  - f) O número, tipologia e localização por concelho das habitações a reabilitar ou a construir, por iniciativa pública ou com recurso a apoio público;
  - g) O plano de necessidades e investimentos da rede de infraestruturas relevantes à constituição do direito à habitação;
  - h) A criação dos programas necessários para garantir o direito à habitação quando a oferta pública de habitação não seja suficiente para suprir as necessidades sociais;
  - i) A construção ou disponibilização de arrendamento e residências públicas para estudantes deslocados;

- j) A política de apoio na garantia do direito à habitação a pessoas vítimas de violência de género, xenofobia e racismo.
- 4 - O Programa Nacional de Habitação é colocado em discussão pública por um período mínimo de 60 dias e o relatório da participação pública é sujeito a publicação.
- 5 - O Governo apresenta à Assembleia da República uma proposta de Programa Nacional de Habitação nos 180 dias posteriores à publicação da presente lei.

### CAPÍTULO III

#### DIREITO À HABITAÇÃO CONDIGNA

##### Artigo 9.º

##### Habitat

O habitat é o contexto territorial e social exterior à habitação, incluindo as infraestruturas e equipamentos coletivos existentes, o acesso a serviços públicos assim como a rede de transportes públicos e comunicações.

##### Artigo 10.º

##### Direito ao habitat

- 1 - O direito à habitação condigna é constituído também pelo direito a um habitat que assegure condições que garantam a fruição e utilização da habitação, nomeadamente através da ligação da habitação a serviços de água e saneamento, de recolha de resíduos sólidos urbanos, de energia e de comunicações e da limpeza dos espaços públicos.
- 2 - O habitat deve proporcionar condições e equipamentos coletivos para a fruição de tempos livres e para proporcionar qualidade de vida e bem-estar.
- 3 - O direito ao habitat compreende a existência de proximidade e de acessibilidades a serviços públicos de apoio à infância, de escolas do ensino obrigatório, de apoio a idosos, de saúde e de apoio a pessoas com deficiência e ao emprego.

- 4 - As comunidades têm direito à produção social do seu habitat, no sentido de participarem nas políticas públicas de planeamento do território e de participação efetiva na definição dos espaços públicos do seu habitat.

#### Artigo 11.º

##### Direito à permanência na habitação e no habitat

- 1 - Sendo vontade dos moradores, deve ser dada prioridade a soluções que privilegiem a permanência dos mesmos no seu habitat, mesmo quando os seus escalões de rendimento mudam.
- 2 - Os moradores beneficiários de programas de renda apoiada permanecem na habitação onde residem quando passam a auferir rendimentos superiores ao enquadráveis no programa, transitando para outros programas de renda.

#### Artigo 12.º

##### Direito à compensação

Os cidadãos e cidadãs arrendatários que sejam despejadas, deslocadas ou lesadas por motivo de expropriação, e que dessa alteração resulte o fim do uso habitacional que vinham a fazer, têm direito a ser compensados pelos prejuízos diretos e indiretos infligidos, sem prejuízo da indemnização prevista no Código das Expropriações.

#### Artigo 13.º

##### Dimensão e condições adequadas da habitação

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e os municípios prosseguem as políticas públicas e a disponibilização de serviços públicos e de habitação para garantir o direito a uma habitação com dimensões e condições adequadas.

- 2 - A dimensão adequada da habitação é definida por lei, tendo o número de pessoas no agregado familiar e respetivas idades e condições físicas e a tipologia, número e área das divisões e espaços complementares da habitação.
- 3 - O Estado garante o direito a uma habitação adaptada a cidadãos e cidadãs portadoras de deficiência física.
- 4 - O Estado previne e providencia soluções para situações de sobrelotação da habitação, nomeadamente quando o número de divisões para dormir não é suficiente para garantir a privacidade dos moradores, tendo em conta as relações entre si.

## Artigo 14.º

### Proteção do domicílio

Os cidadãos e cidadãs têm direito de proteção da sua habitação de residência habitual ou ocasional, nomeadamente contra o acesso ilegal de entidades públicas ou privadas.

## Artigo 15.º

### Direito à escolha do lugar de residência

- 1 - O Estado garante o direito dos cidadãos e cidadãs à escolha do lugar de residência, com a limitação dos condicionamentos urbanísticos.
- 2 - Em caso de realojamento habitacional por entidades públicas, é obrigatória a auscultação dos envolvidos de forma a garantir o seu direito à escolha do lugar de residência, e, sempre que possível, procurando assegurar a permanência dos agregados a realojar na proximidade do lugar da anterior residência.
- 3 - Em caso de realojamento habitacional por entidades privadas, é garantido o direito à escolha do lugar de residência pela permanência dos agregados a realojar na proximidade do lugar da anterior residência.
- 4 - O realojamento garante-se com a antecedência necessária ao despejo ou demolição de forma a que a estabilidade do arrendatário não seja coartada, devendo a solução atribuída ser, sempre que possível, definitiva.

## Artigo 16.º

### Direito à morada

- 1 - O Estado promove e garante a todos os cidadãos e cidadãs o direito a uma morada postal, assim como a garantia de um serviço de entrega de correspondência.
- 2 - As autarquias locais definem e implementam a identificação toponímica de todas as habitações e arruamentos existentes na sua área.
- 3 - As associações e organizações de moradores têm o direito de, nas suas zonas de intervenção, participar no processo descrito no número anterior.
- 4 - Provisoriamente até ao Estado garantir as diligências necessárias à constituição de uma habitação, mediante autorização do locado ou do serviço público em questão, as pessoas em situação de sem-abrigo têm o direito a indicar como morada postal um local à sua escolha, ainda que nele não pernoitem.

## Artigo 17.º

### Direito à proteção e acompanhamento no despejo

- 1 - Os cidadãos e as cidadãs têm direito à proteção contra o despejo da sua habitação permanente.
- 2 - São especialmente protegidas as situações de despejo da habitação permanente:
  - a) originárias de situação de insolvência ou insuficiência económica do indivíduo ou do agregado familiar nela residente;
  - b) que se fundamentam na precariedade ou insalubridade da habitação; ou,
  - c) que resultem em falta de alternativa viável para habitação permanente na mesma área e em condições semelhantes às anteriormente detidas.
- 3 - O despejo de primeira habitação de cidadãos e cidadãs a residir no locado há pelo menos um ano não se pode realizar nos meses de inverno nem no período noturno, depois das 19 horas ou antes das 9 horas, salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente.
- 4 - O Estado, os governos regionais ou os municípios apenas podem efetivar o despejo forçado ou a demolição de habitações precárias de cidadãos ou cidadãs em situação

de vulnerabilidade financeira ou social após garantirem soluções alternativas de alojamento, preferencialmente permanente.

- 5 - No caso da ocupação não prevista na lei de habitações públicas, o despejo só pode ser efetivado com a obediência a regras procedimentais previamente estabelecidas e na garantia dos direitos dos cidadãos e cidadãs estipulados no direito à habitação.
- 6 - Nas situações de habitação social pública:
  - a) o não pagamento da renda por motivo de comprovada falta de rendimentos do arrendatário, obriga a uma renegociação do valor da mesma, na qual será tido em conta a situação económica do arrendatário.
  - b) a situação de utilização do locado para fins contrários à lei por parte de algum dos elementos do agregado familiar, nunca terá como consequência o despejo do local arrendado.
- 7 - No âmbito dos direitos constituídos no presente artigo, são garantidos:
  - a) A impenhorabilidade da casa de morada de família para satisfação de créditos fiscais ou contributivos, nos termos da lei;
  - b) A extinção do empréstimo para aquisição de habitação própria e permanente com a entrega da habitação em causa;
  - c) A existência de meios de ação e apoio legais necessários para o recurso aos tribunais;
  - d) Através do Estado, dos governos regionais ou dos municípios, a apresentação habitação alternativa, com antecedência mínima de 90 dias sobre a data do despejo;
  - e) O acompanhamento e apoio nos despejos através de serviços públicos, nomeadamente na receção das comunicações das entidades promotoras do despejo e de despejo forçado, a procura e garantia de soluções de realojamento ou de apoio social, de forma a garantir a não criação de condições de sem-abrigo;
  - f) A proteção legal dos arrendatários com 65 ou mais anos de idade, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e a proteção de agregados familiares com crianças menores, garantindo a reocupação do locado após obras de remodelação ou restauro profundos, ou, no caso de impossibilidade, o realojamento em condições análogas às detidas anteriormente quer quanto ao lugar, quer quanto ao valor da renda e encargos.

## Artigo 18.º

### Direito de preferência

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e os municípios têm o direito de preferência na compra e venda ou dação em operações de venda, dação em pagamento ou de transferência da propriedade.
- 2 - Em caso de não exercício do previsto no número anterior, o morador permanente ou inquilino do locado tem o direito de preferência nas operações estipuladas no número anterior.
- 3 - Para a garantia do direito de preferência, o proprietário comunica aos eventuais interessados a sua intenção de venda, o preço, a forma de pagamento, data da escritura, e outros elementos essenciais, tendo em conta que o prazo para o exercício de direito de preferência não pode ser inferior a 90 dias.
- 4 - No caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:
  - a) O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à permissão de locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;
  - b) A comunicação deve indicar os valores referidos na alínea anterior;
  - c) A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

## CAPÍTULO IV

### POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS

## Artigo 19.º

### Política pública de solos

- 1 - O Estado garante uma política pública de solos que permita o exercício pleno do direito à habitação, a equidade social, o ordenamento, o planeamento e loteamento, ou outras operações de impacto semelhante, assente no interesse público e a sustentabilidade ambiental.
- 2 - A classificação de solo em urbanizável pressupõe:
  - a) a preservação de funções de conservação da natureza, ecológicas e agrícolas no país;
  - b) a cativação de mais-valias urbanísticas definidas em legislação própria.

## Artigo 20.º

### Princípios da política pública de solos

- 1 - A política pública de solos é um dos instrumentos para a concretização das incumbências do Estado, das regiões autónomas e dos municípios para a garantia do direito à habitação.
- 2 - A expansão urbana é planeada, ordenada e limitada tendo em conta as necessidades de uso dos solos bem como as necessidades para nova edificação, dando prioridade aos núcleos urbanos e às infraestruturas previamente existentes.
- 3 - Para a construção de novo edificado é definido por lei a proporção de frações habitacionais destinadas a habitação a custos controlados.
- 4 - Garantir a restituição ao estado anterior quando se verifique o uso ilegal do solo.
- 5 - O direito de propriedade privada do solo, garantido nos termos da Constituição e da lei, e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados, no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com os princípios e as normas constitucionais vigentes, incluindo o direito à habitação e à qualidade de vida.
- 6 - São criados mecanismos para aproveitamento do solo sempre que indispensáveis à persecução do direito à habitação.
- 7 - Em caso de absentismo por parte do proprietário, são criados mecanismos para a execução de operações urbanísticas e de edificação sustentadas em procedimentos de planeamento e a expropriação, para a promoção de habitação a custos controlados.



- 8 - Nas operações de loteamento ou nas operações de impacto semelhante e nas operações urbanísticas, as parcelas destinadas a cedências gratuitas ao município para integrar o domínio municipal, nos termos da lei, podem ser afetadas a programas públicos de habitação.
- 9 - São criados mecanismos de proteção de construção em zonas marinhas, orlas costeiras, dunas, estuários e escarpas, garantindo o realojamento necessário para fazer face à proteção e prevenção da população e dos elementos ambientais descritos e tendo em conta a fragilidade decorrente dos processos de alterações climáticas.
- 10 - No âmbito previsto no artigo anterior são definidos programas de realojamento para proteção e redefinição de uso dos solos na prevenção contra catástrofes naturais, terremotos, sismos, furacões, incêndios entre outras ocorrências.
- 11 - É prevista a existência de parcelas para a utilização e fruição dos solos urbanos para funções coletivas de apoio ao direito à habitação, promotoras da qualidade de vida, da saúde e da autonomia alimentar, designadamente pela criação de hortas urbanas, equipamentos desportivos, jardins e equipamentos para organização social e popular.

## CAPÍTULO V

### REABILITAÇÃO URBANA

#### Artigo 21.º

##### Princípios da reabilitação urbana

- 1 - A reabilitação urbana constitui uma prioridade das políticas de garantia do direito à habitação.
- 2 - O Estado, as regiões autónomas ou os municípios estabelecem programas de investimento, regulamentados por lei, para a reabilitação urbana, definindo uma proporção de frações habitacionais para programas de habitação a custos controlados.
- 3 - Na reconversão de áreas urbanas de génese ilegal e de regeneração de núcleos de autoconstrução e de habitação precária ou degradada é dada prioridade à reabilitação do edificado e da urbanização.

- 4 - Sempre que as habitações referidas no número anterior não sejam passíveis de requalificação e regularização, o direito à habitação é salvaguardo recorrendo a operações de realojamento e o edificado demolido.
- 5 - Todo o edificado é reabilitado garantindo-se o cumprimento de normas de segurança ambiental, estrutural e pública, normas de saúde, de dignidade e salubridade, definidas em legislação específica.
- 6 - Os programas de reabilitação e construção de habitação devem privilegiar a economia local, e utilizar materiais disponíveis localmente.

## CAPÍTULO VI

### ARRENDAMENTO

#### Artigo 22.º

##### Princípios da política de arrendamento

- 1 - O Estado promove políticas públicas que garantam a disponibilização de habitações em diferentes regimes de renda em número suficiente para suprir as necessidades habitacionais e a proporcionar aos agregados familiares o arrendamento compatível com os seus rendimentos, nomeadamente:
  - a) pelo estabelecimento de programas entre o Estado, as regiões autónomas e os municípios com entidades coletivas como associações de moradores e cooperativas;
  - b) através da disponibilização de habitações públicas em número adequado para regimes de arrendamento apoiado destinado às camadas da população em carência económica;
  - c) pela disponibilização de habitações públicas, assim como do sector social e cooperativo, para regimes de renda acessível, sem fins lucrativos;
  - d) pela regulação no mercado de arrendamento privado, com recurso aos instrumentos de informação, promoção, apoio público e diferenciação fiscal mais adequados, com vista à sustentabilidade das soluções habitacionais, quer do lado da procura, quer do lado da oferta;

- e) pela intervenção no mercado, através da disponibilização de habitação pública a custos controlados;
  - f) através do desenvolvimento de medidas, de natureza legislativa ou fiscal, de prevenção e combate à especulação imobiliária e ao açambarcamento de habitações para as retirar do mercado.
- 2 - A afetação de unidades habitacionais a atividade económica distinta da utilização habitacional, ainda que de carácter temporário, carece da fixação de quotas por área e de autorização de utilização concedidas pelos municípios.
- 3 - A afetação de quartos para residência temporária a estudantes e professores carece de registo em entidade pública de promoção de alojamento estudantil sob tutela partilhada dos Ministérios com as áreas da educação, do ensino superior e da habitação.

## Artigo 23.º

### Regimes de arrendamento

- 1 - O Estado estabelece diferentes regimes de arrendamento no sentido de proporcionar habitações em número suficiente compatíveis com os níveis de rendimentos da população, determinando para esses regimes os valores limites das rendas, as especificidades e condições de acesso.
- 2 - Assim, estabelecem-se os seguintes regimes de arrendamento:
- a) renda apoiada: fixação do valor da renda através da aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, com limites mínimo e máximo;
  - b) renda condicionada: fixação do valor da renda tendo em atenção fatores objetivos não determinados pelo mercado;
  - c) renda resolúvel: forma de aquisição da propriedade mediante o pagamento de uma renda durante o prazo contratado;
  - d) renda regulamentada: outras rendas regulamentadas pelo Estado, Regiões autónomas ou municípios com fatores objetivos definidos não determinados pelo mercado e que garanta à generalidade da população valores de arrendamento a uma taxa de esforço máxima inferior a 30%;
  - e) renda livre: valor da renda resultante da livre negociação das partes.

3 - O Estado regula e fiscaliza os anúncios de entidades privadas ou coletivas de arrendamento:

- a) na disponibilização dentro do enquadramento legal da habitação,
- b) na penalização de falsas informações,
- c) na especulação tendente à inflação de preços,
- d) na inadequação legal do contrato de arrendamento anunciado,
- e) na ausência de divulgação dos trâmites legais de arrendamento.

## Artigo 24.º

### Intervenção pública no arrendamento

- 1 - As habitações públicas são inseridas nos regimes de renda apoiada e de renda condicionada, definidos no artigo anterior.
- 2 - O património habitacional do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais é inalienável.
- 3 - O património referido no número anterior pode ser transferido, com ou sem compensação, entre entidades públicas mediante acordo entre as partes e preservação dos direitos dos arrendatários.

## CAPÍTULO VII

### INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

## Artigo 25.º

### Pessoas em situação de sem-abrigo

As políticas públicas de habitação têm como objetivo prevenir e eliminar situações de sem-abrigo e é implementada uma estratégia nacional diversificada, em articulação com os serviços públicos, as regiões autónomas e autarquias locais, no sentido de dar uma resposta integrada e específica a cada uma destas situações com prioridade ao acesso à habitação.

## Artigo 26.º

### Proteção em caso de emergência

- 1 - O Estado assegura proteção e resposta habitacional de emergência em caso de grave e súbita carência habitacional em virtude de catástrofes naturais ou acidentes.
- 2 - Cidadãos e cidadãs alvo ou em risco de despejo forçado e que não disponham de alternativa habitacional têm direito a atendimento público prioritário e a medidas de discriminação positiva no acesso a soluções ou apoios habitacionais.
- 3 - Cidadãos e cidadãs vítimas de violência de género ou doméstica são alvo de políticas próprias de proteção e afastamento relativamente a agressores e ambientes violentos.
- 4 - Para suprir as necessidades urgentes, podem ser implementados mecanismo de expropriação por declaração de utilidade pública de imóveis pertencentes a pessoas coletivas, entidades bancárias e, ou, financeiras que, destinados a habitação não estejam a uso ou estejam penhorados por essas entidades, com a exclusiva finalidade de garantir o direito à habitação.
- 5 - A expropriação realizada nos termos do número anterior, é efetuada nos termos do Código das Expropriações.
- 6 - As pessoas com estatuto de refugiados têm direito à proteção do Estado, que assegura respostas habitacionais em articulação com as regiões autónomas, as autarquias locais e associações civis.

## Artigo 27.º

### Situações de grave carência habitacional

O Estado assegura a proteção e resposta habitacional prioritária a pessoas em situações de grave carência habitacional que não disponham de alternativa habitacional.

## CAPÍTULO VIII

### FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DIREITO À HABITAÇÃO

## Artigo 28.º

### Recursos financeiros

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais asseguram dotações públicas adequadas a prosseguir as políticas públicas nacionais de direito à habitação no âmbito das suas competências, responsabilidades e áreas geográficas.
- 2 - As dotações previstas no número anterior devem ser inscritas nos respetivos orçamentos anuais e nos programas de investimento plurianuais.
- 3 - O Estado estimula o acesso das entidades públicas e privadas, e em especial das regiões autónomas e dos municípios, a financiamentos comunitários na área da habitação, da reabilitação urbana e da sustentabilidade ambiental, económica e social dos aglomerados.
- 4 - O Estado garante a prestação de informação consolidada sobre as dotações públicas destinadas em cada ano às políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local e sobre a respetiva taxa de execução no ano anterior, através da sua inclusão no Relatório Anual da Habitação.

## Artigo 29.º

### Endividamento municipal

A persecução das políticas de garantia do direito à habitação são uma prioridade nacional pelo que o valor dos empréstimos destinados a financiar a construção e reabilitação de imóveis de propriedade municipal destinados à habitação não são contabilizados para efeitos de cálculo de limites de endividamento dos municípios.

## Artigo 30.º

### Fundos de habitação e reabilitação

- 1 - O Estado garante a existência de um fundo nacional de habitação e reabilitação urbana para apoio das respetivas políticas públicas.

- 2 - As regiões autónomas e as autarquias locais podem criar fundos regionais ou locais de habitação e reabilitação urbana à escala dos seus territórios.
- 3 - Os Fundos de Habitação e Reabilitação podem incorporar património imobiliário público e receitas resultantes de empréstimos e financiamentos europeus e nacionais, destinadas a financiar as políticas públicas de habitação e reabilitação.
- 4 - As autarquias locais, por deliberação dos órgãos competentes, podem constituir fundos análogos aos referido no número anterior do presente artigo.
- 5 - Os Fundos a que se refere este artigo estão sujeitos às regras de funcionamento e supervisão definidas na lei.

## CAPÍTULO IX

### INFORMAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSOCIATIVISMO

#### Artigo 31.º

##### Direito à informação

- 1 - Os cidadãos e cidadãs têm direito à informação sobre as políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local.
- 2 - É assegurado o direito à informação sobre os programas públicos de direito à habitação e reabilitação e respetivas condições, modos e prazos para o acesso, assim como a divulgação e publicação dos resultados das candidaturas a esses programas, salvaguardando a proteção de dados como definido na legislação competente.
- 3 - As entidades públicas disponibilizam num portal na internet toda a legislação e toda a informação relativa a programas de direito à habitação.

#### Artigo 32.º

##### Relatório anual do direito à habitação

- 1 - O relatório anual do direito à habitação é apresentado anualmente, no primeiro semestre, pelo Governo à Assembleia da República.

- 2 - Nesse relatório consta a informação relativa ao ano anterior no que se refere à avaliação detalhada da execução do programa nacional da habitação e dados estatísticos relevantes ao nível de cada concelho sobre a realidade da carência habitacional, de manutenção, abandono e cativação do edificado e do desenvolvimento de políticas públicas para o direito à habitação.
- 3 - Do relatório constam ainda recomendações e cabimento orçamental necessário para a prossecução das políticas públicas de direito à habitação.

### Artigo 33.º

#### Direito à participação

- 1 - A política pública de direito à habitação é de interesse coletivo pelo que cidadãos e cidadãs têm o direito de participar na elaboração e revisão de instrumentos de planeamento e execução das políticas de habitação.
- 2 - O Estado, regiões autónomas e autarquias locais estão obrigadas a desenvolver mecanismos de participação ativa dos cidadãos e cidadãs e das suas organizações na conceção, execução e dos programas públicos de habitação.

### Artigo 34.º

#### Associativismo

- 1 - É regulamentado por lei a livre associação de moradores, de inquilinos, de proprietários, de condomínios e de associações de defesa do direito à habitação e a constituição de cooperativas de habitação e cooperativas de moradores.
- 2 - É promovida a consulta pública destas associações nas suas áreas temáticas e geográficas de intervenção na implementação de políticas públicas de habitação.

### Artigo 35.º

#### Cooperativas



- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem estabelecer acordos de cooperação com cooperativas de habitação ou cooperativas de moradores para a prossecução das políticas de direito à habitação.
- 2 - As autarquias locais podem promover participação das cooperativas de habitação e cooperativas de moradores nas políticas de direito à habitação, nomeadamente através da cedência contratualizada de terrenos para a autoconstrução ou reabilitação urbana.
- 3 - As cooperativas que tenham por objeto a construção ou reabilitação de fogos podem ter incentivos positivos por parte do Estado.

### Artigo 36.º

#### Entrada em vigor

- 1 - O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
- 2 - As disposições presentes no presente diploma que implicam impacto orçamental, entram em vigor com o respetivo Orçamento do Estado, orçamento regional ou orçamento municipal posteriores à sua publicação.

Assembleia da República, 21 de dezembro de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,