

Projeto de Lei n.º 606/XV/1.ª (CH)

Altera a Lei de Bases da Habitação no sentido de assegurar o acesso à habitação pública

Data de admissão: 2 de março de 2023

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

- I. A INICIATIVA**
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS**
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL**
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL**
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR**
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS**
- VI. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO**

Elaborada por: Inês Maia Cadete (DAC), Liliane Sanches da Silva (CAE), Rafael Silva (DAPLEN), Luísa Colaço e Belchior Lourenço (DILP) e Luís Silva (Biblioteca)

Data: 15.03.2023

I. A INICIATIVA

A iniciativa legislativa *sub judice* tem por objeto uma alteração à Lei de bases da habitação, aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)¹, no sentido de assegurar o acesso à habitação pública às famílias que necessitem dela (artigo 1.º da iniciativa).

Na exposição de motivos, o proponente refere que é cada vez mais difícil para os portugueses comprar ou arrendar casa, deixando-se assim cada vez mais famílias a depender de habitação pública.

Os autores da iniciativa salientam a necessidade de agir perante esta realidade, desde incentivar os proprietários de casas vazias a colocá-las no mercado, a beneficiar fiscalmente quem o faz a preços coerentes com os vencimentos dos portugueses, a assegurar que o mutuário tenha a possibilidade de renegociar créditos, mas também a garantir que quem já não tem possibilidade de sem apoio arrendar ou comprar, tenha acesso a habitação pública.

Nesse sentido, entende que é fundamental que se verifique uma fiscalização adequada do parque habitacional público, pois onde há escassez tem que se estabelecer prioridades relativamente às necessidades e comprovar que quem beneficia tem efetivamente necessidade.

Destarte, defendem que importa que a Lei de Bases da Habitação conforme esta realidade e atribua expressamente ao Estado a obrigação de fiscalização do uso efetivo, prudente e necessário por parte de quem beneficia deste tipo de habitação, assegurando-se desta forma a disponibilidade de habitação para quem efetivamente dela carece.

O anexo à presente nota técnica inclui um quadro comparativo com a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro e as alterações da iniciativa em análise.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

¹ Diploma disponível no sítio da *Internet do Diário da República* Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

▪ **Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais**

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Chega (CH), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento)², que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

Observa o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 123.º do Regimento e assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento.

A iniciativa encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Observa igualmente os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 1 de março de 2023, acompanhado da respetiva [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª) a 2 de março, por despacho do Presidente da Assembleia da República, data em que foi anunciado em reunião plenária.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

² Textos consolidados da Constituição e do Regimento disponíveis no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#) (lei formulário)³.

Dado que a iniciativa pretende alterar a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprova a lei de bases da habitação, deverá ser acrescentada, em eventual sede de especialidade, a informação relativa ao número de ordem de alteração, prevista no n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário⁴. De referir que, até ao momento, aquela lei ainda não foi alterada por outro ato legislativo.

O autor não promoveu a republicação, em anexo, da lei de bases da habitação, apesar do disposto no n.º 2 do artigo 6.º da lei formulário⁵. Caso o legislador a pretenda, deverá aditar uma norma de republicação e o respetivo anexo em sede de especialidade, de modo a constarem do texto sujeito a votação final global.

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 4.º do projeto de lei estabelece que o «presente diploma entra em vigor após a sua publicação em *Diário da República*», pelo que parece ser aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que, «na falta de fixação do dia», os diplomas «entram em vigor, em todo o território nacional e estrangeiro, no 5.º dia após a sua publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

³ Texto consolidado da lei formulário disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

⁴ «1 - Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas.»

⁵ «2 - Sempre que sejam introduzidas alterações, independentemente da sua natureza ou extensão, à Constituição, aos estatutos político-administrativos das Regiões Autónomas, a leis orgânicas, a leis de bases, a leis-quadro e à lei relativa à publicação, identificação e formulário dos diplomas, deve proceder-se à republicação integral dos correspondentes diplomas legislativos, em anexo às referidas alterações.»

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A Constituição consagra o direito à habitação no [artigo 65.º](#), determinando que «todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar» (n.º 1). Para garantir o direito à habitação, o n.º 2 da mesma norma comete ao Estado a obrigação de «programar e executar uma política de habitação» [alínea a)] e de «promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» [alínea b)]. Dispõe ainda o n.º 3 da norma que «o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

A este propósito, J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira consideram o direito à habitação como um direito com dupla natureza, pois, se, por um lado, ele consiste «no direito de não ser arbitrariamente privado da habitação ou de não ser impedido de conseguir uma»⁶, revestindo a forma de direito negativo, por outro, consiste também no direito a obtê-la por via de propriedade ou arrendamento, apresentando-se assim como um direito social. Deste modo, continuam, «cumpre ao Estado garantir os meios que facilitem o acesso à habitação própria (fornecimento de terrenos urbanizados, crédito acessível à generalidade das pessoas, direito de preferência na aquisição da casa arrendada, etc.) e de que fomentem a oferta de casas para arrendar, acompanhada de meios de controlo e limitação das rendas (subsídios públicos às famílias mais carenciadas, criação de um parque imobiliário público com rendas limitadas, etc.)»⁷.

Contudo, a efetividade do direito à habitação constitucionalmente consagrado depende da sua concretização na legislação ordinária⁸.

A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição (artigo 1.º).

⁶ CANOTILHO, J.J. Gomes; MOREIRA, Vital – **Constituição da República Portuguesa Anotada**, Volume I., Coimbra Editora, 2007. p. 834.

⁷. *Idem*, p. 836.

⁸ Pronunciou-se neste sentido, por exemplo, o Tribunal Central Administrativo do Sul, no [acórdão](#) de 15-02-2018, sobre o processo n.º 1299/17.9BELSB, ou no [acórdão](#) de 06-06-2019, sobre o processo n.º 383/19.9BELSB.

De acordo com o artigo 3.º, o Estado é o garante do direito à habitação, incumbindo-lhe 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. O n.º 5 deste artigo enuncia os princípios a que obedecem as políticas públicas de habitação, designadamente a «universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias» [alínea a)], ou a «igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias» [alínea b)]. O n.º 6 aborda em especial a questão das casas devolutas, cometendo ao Estado a promoção do seu uso efetivo, se elas forem de propriedade pública, ou o incentivo do seu uso efetivo, se elas forem de propriedade privada.

A definição de «habitação devoluta» consta do artigo 5.º como aquela que «se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário», não integrando esta categoria as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.

As bases para a política nacional de habitação estão consagradas no artigo 16.º, competindo ao Estado estabelecer os seus objetivos, prioridades, programas e medidas através do Programa Nacional de Habitação⁹ (artigo 17.º).

Sendo esta uma área de intervenção do Estado há muitas décadas¹⁰, assinala-se a aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação para o período de 2015-2031, através da [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho](#), que faz o diagnóstico deste setor àquela data e que tem como principal motivação a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, ou da Nova Geração de Políticas da Habitação, através da [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#), que tem como finalidade, de acordo como seu n.º 1, a passagem de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma

⁹ O Programa Nacional de Habitação foi aprovado pelo Governo na reunião do Conselho de Ministros de novembro de 2022 (cujo comunicado está disponível [aqui](#)), e apresentado à Assembleia da República através da Proposta de Lei n.º 46/XV/1.^a, que se encontra em apreciação.

¹⁰ Por exemplo, quanto ao arrendamento urbano, veja-se a resenha histórica que consta do preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), que descreve a sua evolução legislativa desde o Código Civil de Seabra, de 1867.

política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada e de uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento. Esta resolução adotou vários instrumentos de política habitacional, nomeadamente o [1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação](#); o [Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente](#); o [Programa de Arrendamento Acessível](#), o qual se compatibiliza com o já existente [Programa Porta 65 Jovem](#).

O [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#) (IHRU, I.P.), é a entidade pública promotora da política nacional de habitação. Tem natureza de instituto público de regime especial e gestão participada integrado na administração indireta do Estado, é dotado de autonomia administrativa e financeira e de património próprio, e prossegue as atribuições do Governo na área da habitação, sob superintendência e tutela do membro do Governo responsável por essa área governativa.

Este organismo tem por missão garantir a concretização, coordenação e monitorização da política nacional de habitação e dos programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação, no quadro da lei de bases da habitação, destacando-se, quanto ao arrendamento habitacional, as suas atribuições de acompanhamento e fiscalização do cumprimento da legislação aplicável.

A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, foi regulamentada pelos seguintes diplomas:

- [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#)¹¹, que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social¹²,
- [Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro](#)¹³, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social, uma vez que «a lei de bases da

¹¹ Texto consolidado.

¹² Aprovado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho](#), prevê a criação de um parque habitacional público de habitação a custos acessíveis, mediante a identificação dos imóveis públicos disponíveis, a sua caracterização e a avaliação da sua aptidão.

¹³ Texto consolidado.

habitação estabelece o dever de o Estado, para garantia da função social da habitação, recorrer prioritariamente ao património edificado público, mobilizável para programas habitacionais destinados ao arrendamento, promovendo o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública»,

- [Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro](#), que regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade;
- [Portaria n.º 261/2021, de 22 de novembro](#), que aprova o Regulamento da Atividade de Fiscalização do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.; e
- [Decreto-Lei n.º 109-C/2021, de 9 de dezembro](#), que estabelece um modelo mais célere de compra de imóveis por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ Âmbito da União Europeia

Nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do [Tratado da União Europeia](#), «A União estabelece um mercado interno. Empenha-se no desenvolvimento sustentável da Europa, assente num crescimento económico equilibrado e na estabilidade dos preços, numa economia social de mercado altamente competitiva que tenha como meta o pleno emprego e o progresso social, e num elevado nível de proteção e de melhoramento da qualidade do ambiente». Neste mesmo sentido, o [Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia](#) prevê no artigo 9.º, o dever da União ter em consideração as exigências relacionadas com a promoção de um nível elevado de emprego, a garantia de uma proteção social adequada, a luta contra a exclusão social e um nível elevado de educação, formação e proteção da saúde humana na definição e execução das suas políticas.

Refira-se, ainda, o n.º 3 do artigo 34.º da [Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia](#) que estabelece que «a fim de lutar contra a exclusão social e a pobreza, a União reconhece e respeita o direito a uma assistência social e a uma ajuda à habitação destinadas a assegurar uma existência condigna a todos aqueles que não disponham de recursos suficientes, de acordo com o direito da União e com as legislações e práticas

nacionais.» Também a [Carta Social Europeia](#) dispõe no artigo 31.º que toda a pessoa tem direito à habitação.

O [Pilar Europeu dos Direitos Sociais](#) prevê no capítulo III «Proteção e inclusão sociais» e no âmbito do princípio «Habitação e assistência para os sem-abrigo» que deve ser garantido às pessoas necessitadas o acesso a habitação social ou a uma ajuda à habitação de boa qualidade.

Em agosto de 2020, a pedido da Comissão do Emprego e dos Assuntos Sociais (EMPL) do Parlamento Europeu, foi apresentado um estudo denominado «[Policies to Ensure Access to Affordable Housing](#)», no qual é analisada a situação atual e os principais desafios no que respeita à acessibilidade da habitação na UE, bem como as políticas para assegurar o acesso à habitação a preços acessíveis a nível nacional e da UE, concluindo-se com a apresentação de recomendações aos decisores políticos e partes interessadas sobre a melhoria da acessibilidade da habitação a preços acessíveis.

Destaca-se, também, a [comunicação](#) da Comissão Europeia «Impulsionar uma Vaga de Renovação na Europa para tornar os edifícios mais ecológicos, criar emprego e melhorar as condições de vida» que «define uma estratégia para adotar, acelerar e impulsionar essa transformação de forma a contribuir para o objetivo de alcançar a neutralidade climática, aplicar os princípios da circularidade, contribuir para a consecução dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e a competitividade da Europa e proteger o direito de todos a uma habitação a preços acessíveis, com boas condições, incluindo em termos de acessibilidade e salubridade, salvaguardando ao mesmo tempo o património cultural.»

Em janeiro de 2021, o Parlamento Europeu adotou uma [resolução](#) intitulada «Uma habitação digna e a preços acessíveis para todos», na qual se pode ler que, «a União reconhece e respeita o acesso a serviços de interesse económico geral tal como previsto nas legislações e nas práticas nacionais em conformidade com os Tratados, a fim de promover a coesão social e territorial da União» - considerando-se como tal, entre outros, a habitação social - que podem ser prestados pelo Estado ou pelo setor privado.

Na referida resolução, o Parlamento Europeu «Incentiva os Estados-Membros a colaborarem no financiamento de investimentos sociais destinados a resolver problemas de habitação com os parceiros sociais, a sociedade civil e o setor privado, muitos dos quais desempenham e podem desempenhar um papel fundamental no

desenvolvimento e manutenção de soluções de habitação adequadas para as pessoas em situações vulneráveis», e «Insta a Comissão, os Estados-Membros e as autoridades regionais e locais a reconhecerem, apoiarem e financiarem soluções de habitação democráticas, colaborativas e de base comunitária, incluindo fundos fundiários comunitários, como meios legítimos e viáveis de oferta de habitação social e de mercado; apela a uma abordagem sustentável de utilização do solo urbano, por exemplo privilegiando a reabilitação de casas abandonadas em detrimento da construção de casas novas».

▪ **Âmbito internacional**

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha e França.

ESPAÑA

A [Constitución Española](#)¹⁴ define, nos termos do seu [artículo 47](#), a garantia de todos ao direito a usufruir de uma habitação digna e adequada, cabendo aos poderes públicos a responsabilidade partilhada na promoção das condições e do enquadramento legal com vista à prossecução desse objetivo. A regulação de apoios públicos em matéria de habitação são regulamentadas e financiadas pelo Estado através dos sucessivos “[Planes Estatales de Vivienda](#)”¹⁵, aos quais se somam os apoios regulamentados e financiados por cada Comunidade Autónoma e pelas cidades de Ceuta e Melilla, conforme decorre dos respetivos [estatutos de autonomia](#).

O anterior *Plan Estatal de Vivienda*, respeitante ao período 2018-2021, apresentou um conjunto de respostas entre as quais se destacam:

¹⁴ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [boe.es](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 14.03.2023

¹⁵ Retirado do sítio da Internet [mitma.gob.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

- O [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo](#), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler;
- O [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19;
- O [Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre](#), por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; e
- O [Real Decreto 19/2021, de 5 de octubre](#), de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia¹⁶.

O [Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025](#)¹⁷ encontra-se atualmente em vigor, fruto da aprovação do [Real Decreto 42/2022, de 18 de enero](#), por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Este instrumento inclui, nos seus objetivos, o incremento estrutural do parque público de habitação e do parque de habitação acessível e social. Para efeitos da matéria em apreço na presente iniciativa legislativa, cumpre relevar alguns dos mecanismos constantes do [artículo 18](#), respetivamente:

- O *Plan Estatal de Vivienda*, onde refere a existência de ferramentas como o Programa de incremento do parque público de habitação (n.º 6), e cuja gestão se define nos termos do [Capítulo VII](#) do *Título II*, supracitado; e
- O Programa de disponibilização de habitações da [SAREB](#)¹⁸ e de entidades públicas para posterior disponibilização de arrendamento em regime de habitação acessível ou social (n.º 9), e cuja gestão se define nos termos do [Capítulo X](#) do *Título II*, supracitado.

¹⁶ Diploma revogado pela [Ley 10/2022, de 14 de junio](#), de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

¹⁷ Retirado do sítio da *Internet mitma.gob.es*. Consultas efetuadas a 14.03.2023.

¹⁸ *Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria*. Retirado do sítio da *Internet sareb.es*. Consultas efetuadas a 14.03.2023.

No âmbito da temática em apreço, releva-se igualmente o [Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda](#)¹⁹, que se encontra em [tramitação](#)²⁰ no [Congreso de los Diputados](#)²¹, e cujo objeto visa a regulamentação das condições básicas com vista à garantia da igualdade no exercício dos direitos e no cumprimento dos deveres constitucionais de habitação, nomeadamente no que concerne ao direito de acesso a uma habitação digna e adequada.

O [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#)²², apresenta também no seu portal, o [conjunto de medidas atualmente em vigor](#)²³, com vista à melhoria do direito à habitação.

FRANÇA

A matéria em apreço na presente iniciativa legislativa enquadra-se no âmbito da [Code de la construction et de l'habitation](#)²⁴. As disposições relativas às políticas de habitação encontram-se previstas nos [articles L300-1 a L303-3](#), onde se relevam as seguintes disposições:

- O [article L300-1](#), relativo ao direito à habitação condigna e autónoma, nos termos do disposto no [article 1](#) da [Loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en oeuvre du droit au logement \(1\)](#);
- Os [articles L301 a L301-6](#), relativos às políticas de apoio à habitação, onde se atenta à importância da promoção da oferta habitacional ([article L301-1](#)) e ao direito dos cidadãos no sentido de apoiar o acesso a uma habitação condigna e que garanta a intimidade pessoal e a privacidade familiar;
- O [article L301-2](#), onde se definem as diferentes tipologias de apoios públicos para efeitos de incremento do acesso à habitação;
- O [article L301-3-1](#), onde se relaciona a disponibilidade de habitação pública municipal por parte das autoridades públicas locais, enquadrada nos termos do

¹⁹ Retirado do sítio da [Internet mitma.gob.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

²⁰ Retirado do sítio da [Internet congreso.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

²¹ Retirado do sítio da [Internet congreso.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

²² Retirado do sítio da [Internet mitma.gob.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

²³ Retirado do sítio da [Internet mitma.gob.es](#). Consultas efetuadas a 14.03.2023.

²⁴ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [legifrance.gouv.fr](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a França são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 14.03.2023

[article L2334-17](#) do [Code général des collectivités territoriales](#), assim como os termos da disponibilização da assistência financeira pública por parte da Administração Central;

- Os [articles L302-1 a L302-19](#), relativos às definições das políticas locais de habitação; e
- Os [articles L302-1 a L302-4-2](#), relativos aos programas locais de habitação, com especial ênfase para as disposições constantes do [article L302-1](#), onde se define a realização de um diagnóstico dos mercados de habitação e da situação habitacional e se analisam os segmentos das diferentes tipologias de oferta habitacional. Em função do respetivo diagnóstico, são então especificados os objetivos de oferta de habitação do território, as ações de melhorias e reabilitação de património (público e privado)²⁵, as operações de reabilitação previstas e as ações de combate à habitação devoluta.

Adicionalmente, o [Ministère de la Transition écologique et de la Coésion des territoires](#)²⁶ disponibiliza no seu portal o quadro de [políticas](#)²⁷ atualmente em vigor, com vista à garantia do acesso à habitação.

No que concerne à temática da acesso e combate ao uso fraudulento de habitações, cumpre relevar a iniciativa legislativa [Protéger les logements contre l'occupation illicite](#)²⁸, atualmente em tramitação legislativa na [Assemblée Nationale](#).

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), constatou-se que se encontram pendentes as seguintes iniciativas sobre matéria idêntica ou conexas:

- Projeto de Lei n.º 190/XV/1.^a (CH) - [Altera a Lei Geral Tributária e a lei de bases da habitação no que diz respeito às manifestações de fortuna não justificadas e](#)

²⁵ Nomeadamente as ações e operações de reabilitação urbana, constantes da [Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine](#).

²⁶ Retirado do sítio da [Internet ecologie.gouv.fr](#). Consultas efetuadas a 15.03.2023.

²⁷ Retirado do sítio da [Internet ecologie.gouv.fr](#). Consultas efetuadas a 15.03.2023.

²⁸ Retirado do sítio da [Internet assemblee-nationale.fr](#). Consultas efetuadas a 15.03.2023.

pela alteração da lei de bases da habitação -, que no dia 27 de junho de 2022, baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.

- Projeto de Lei n.º 365/XV/1.^a(PAN) - *Prolonga de 3 para 5 anos o período da isenção temporária de IMI para a aquisição de imóveis para habitação própria permanente, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais*. Na reunião plenária do dia 9 de dezembro de 2022, foi aprovado por unanimidade o requerimento apresentado pelo PAN que solicitou a baixa à Comissão de Orçamento e Finanças, sem votação, por 60 dias desta iniciativa legislativa. Mais tarde, na reunião plenária do dia 10 de fevereiro de 2023 foi aprovado por unanimidade o requerimento, apresentado pelo PAN, que solicitou a prorrogação do prazo para reapreciação na generalidade, na Comissão de Orçamento e Finanças, por mais 30 dias desta iniciativa.
- Projeto de Lei n.º 451/XV/1(PCP) - *Regime extraordinário de proibição de penhora e execução de hipoteca de habitação própria permanente* -, que no dia 21 de dezembro de 2022, baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.
- Projeto de Lei n.º 470/XV/1.^a(CH) - *Cria um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente*. Na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, o requerimento oral apresentado pelo CH que solicitou a baixa à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, sem votação, por 120 dias, desta iniciativa legislativa foi aprovado por unanimidade.
- Projeto de Lei n.º 471/XV/1.^a (L) - *Cria o Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação*. Na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, o requerimento apresentado pelo L que solicitou a baixa à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, sem votação, por 120 dias, desta iniciativa legislativa foi aprovado por unanimidade.
- Projeto de Lei n.º 472/XV/1.^a (L) - *Cria o Programa Ajuda de Casa, de apoio à compra da primeira habitação*. Na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, o requerimento apresentado pelo L que solicitou a baixa à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, sem votação, por 120 dias, desta iniciativa legislativa foi aprovado por unanimidade.

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.^a (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

- Projeto de Lei n.º 510/XV/1.^a (BE) - *Proíbe a venda de casas a não residentes*. No dia 26 de janeiro de 2023, esta iniciativa legislativa baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.
- Proposta de Lei n.º 46/XV/1.^a (GOV) - *Aprova o Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026*-, que foi aprovada na generalidade na reunião plenária de 20 de janeiro de 2023, com o voto a favor do PS, a abstenção do PSD, CH, PCP, BE e Deputado Único Representante de um Partido (DURP) do PAN e L e contra da IL. Nessa mesma data, a iniciativa baixou na especialidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.
- Projeto de Lei n.º 607/XV/1.^a (CH) - *Altera o Código do IVA para que o valor global das obras de reabilitação e afins realizadas em imóveis destinados a habitação beneficiem da taxa reduzida de IVA de 6%*. A iniciativa encontra-se agendada para discussão em plenário na generalidade para 15 de março de 2023.
- Projeto de Lei n.º 609/XV/1.^a (IL) - *Permite à Sociedade Civil reabilitar os imóveis devolutos do estado para arrendamento acessível*. A iniciativa encontra-se agendada para discussão em plenário na generalidade para 15 de março de 2023.
- Projeto de Lei n.º 630/XV/1.^a (IL) - *Facilita a utilização mista de imóveis para arrendamento e alojamento local, aumentando a oferta de habitação para estudantes e profissionais deslocados*. No dia 8 de março de 2023, esta iniciativa legislativa baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.
- Projeto de Lei n.º 631/XV/1.^a (L) - *Altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais, limitando a isenção de IRC aos fundos e sociedades de investimento imobiliário que disponibilizem 30% dos seus bens imóveis no Programa de Apoio ao Arrendamento*. A iniciativa encontra-se agendada para discussão em plenário na generalidade para 15 de março de 2023.
- Projeto de Lei n.º 654/XV/1.^a (PSD) - *Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o*

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.^a (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento. A iniciativa encontra-se agendada para discussão em plenário na generalidade para 15 de março de 2023.

- Projeto de Lei n.º 656/XV/1.^a (PSD) - *Habituação para jovens - alojamento estudantil, arrendamento para jovens e aquisição da primeira habitação própria e permanente*. A iniciativa encontra-se agendada para discussão em plenário na generalidade para 15 de março de 2023.

▪ **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

A pesquisa efetuada à mesma base de dados permitiu localizar os seguintes antecedentes na XV Legislatura sobre matéria idêntica ou conexas:

- Projeto de Lei n.º 33/XV/1.^a (CH) – *Determina a isenção temporária do pagamento do IMI para o prédio de habitação própria e permanente durante o período de vigência do PRR* -, que foi rejeitada na reunião plenária do dia 9 de dezembro de 2022, com os votos contra do PS, PCP, BE e DURP do L, a abstenção do PSD, IL e do DURP do PAN e a favor do CH.
- Projeto de Lei n.º 55/XV/1.^a (IL) - *Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)*. Na reunião plenária do dia 16 de setembro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, PSD, PCP, BE e DURP do L, a abstenção do DURP do PAN e a favor do CH e IL.
- Projeto de Lei n.º 107/XV/1.^a (BE) - *Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais*. Na reunião plenária do dia 16 de setembro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, PSD, CH e IL, a abstenção do PCP e DURP do PAN e a favor do BE e DURP do L.
- Projeto de Lei n.º 128/XV/1.^a (PAN) - *Procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação*. Na Reunião Plenária do dia 17 de junho de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, PSD e IL, a abstenção do CH e a favor do PCP, BE e DURP do PAN e L.

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.^a (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

- Projeto de Lei n.º 237/XV/1.^a (BE) - *Regime extraordinário de proteção da habitação face à inflação*. Na reunião plenária do dia 16 de setembro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, PSD e IL e a favor do CH, PCP, BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 242/XV/1.^a (PCP) - *Proteção da casa de morada de família*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, PSD, CH e IL e a favor do PCP, BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 275/XV/1.^a (CH) - *Amplia o leque de beneficiários do programa Porta 65 Jovem, assegurando o direito à habitação jovem*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS e da IL, a abstenção do PSD, PCP e DURP do L e a favor do CH, BE e DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 289/XV/1.^a (PAN) - *Aprova medidas de alargamento da oferta de alojamento para estudantes do Ensino Superior, alterando a Lei de bases da habitação e o Código do IRS*. Na reunião plenária do dia 7 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com o voto contra do Grupo Parlamentar do PS, a abstenção do PSD, CH, IL e PCP e a favor do BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 290/XV/1.^a (PAN) - *Estabelece mecanismos de compensação para docentes deslocados da residência no cumprimento do seu exercício profissional*. Na reunião plenária do dia 30 de setembro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com o voto contra do Grupo Parlamentar do PS, a abstenção do PSD e da IL e a favor do CH, PCP, BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 298/XV/1.^a (CH) - *Altera o artigo 78.º E do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) no sentido de aumentar a percentagem e os limites da dedução das despesas relativas a habitação*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, a abstenção do PSD, PCP e DURP do L e a favor do CH, IL, BE e DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 299/XV/1.^a (CH) - *Estabelece medidas de apoio e proteção dos particulares, por motivo do aumento das taxas de juros aplicáveis aos contratos de financiamento à aquisição de habitação própria e permanente*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade,

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.^a (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PSD e da IL, a abstenção do PCP e DURP do L e a favor do CH, BE e DURP do PAN.

- Projeto de Lei n.º 319/XV/1.^a (PAN) - *Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens*. Na Reunião Plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS e da IL, a abstenção do PSD, PCP e BE e a favor do CH e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 320/XV/1.^a (PAN) - *Aprova medidas fiscais de proteção das famílias com créditos à habitação, alterando o Código do IRS e o Estatuto dos Benefícios Fiscais*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra do Grupo Parlamentar do PS, a abstenção do PSD e PCP e a favor do CH, IL, BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 326/XV/1.^a (BE) - *Cria o regime de impenhorabilidade da primeira habitação e consagra a dação em pagamento*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PSD, CH e IL, a favor dois Deputados do PS, Isabel Alves Moreira (PS) e Alexandra Leitão (PS), PCP, BE e o DURP do PAN e do L.
- Projeto de Lei n.º 327/XV/1.^a (BE) - *Limita a variação da taxa de esforço no crédito à habitação*. Na reunião da Comissão de Orçamento e Finanças do dia 15 de fevereiro de 2023, esta iniciativa foi rejeitada na especialidade.
- Projeto de Lei n.º 328/XV/1.^a (BE) - *Estabelece o regime excepcional de moratórias bancárias*. Na reunião plenária do dia 6 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PSD e IL, a favor do CH, PCP, BE e DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 334/XV/1.^a (L) - *Determina que os mutuantes disponibilizem, aos interessados em contratar um crédito à habitação própria ou que sejam partes num, o regime de prestações constantes e mistas. Permite a renegociação dos créditos quando a taxa de esforço supere a recomendada pelo Banco de Portugal*. Na reunião da Comissão de Orçamento e Finanças do dia 15 de fevereiro de 2023, esta iniciativa foi rejeitada na especialidade.
- Projeto de Lei n.º 342/XV/1.^a (PCP) - *Reforça dos apoios ao alojamento no Ensino Superior*. Na reunião plenária do dia 21 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.^a (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

Parlamentares do PS e do PSD, a abstenção de seis Deputados do PS, Tiago Soares Monteiro (PS), Pedro Anastácio (PS), Francisco Dinis (PS), Miguel Matos (PS), Eduardo Alves (PS), Miguel Dos Santos Rodrigues (PS) e da IL e a favor do CH, PCP, BE e DURP do PAN e do L.

- Projeto de Lei n.º 343/XV/1.ª (CH) - *Possibilita a tributação autónoma à taxa reduzida de 10% aplicável aos rendimentos relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior*. Na reunião plenária do dia 21 de outubro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PCP e BE, a abstenção da IL e do DURP do L e a favor do PSD, CH e DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 344/XV/1.ª (IL) - *Alarga a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) a todas as aquisições de habitação própria e permanente (Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)*. Na reunião plenária do dia 9 de dezembro de 2022, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PCP, BE e do DURP do L, a abstenção do PSD e a favor do CH, IL e DURP do PAN.
- Apreciação Parlamentar n.º 33/XIV/2.ª (PCP) - *Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, que "Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I.P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social" -, que deu origem à Lei 12/2021, de 10 de março - Alteração ao Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social*.
- Projeto de Lei n.º 366/XV/1.ª (PAN) - *Cria uma Linha Financeira de Apoio Extraordinário a Titulares de Crédito à Habitação* -, que foi rejeitada na reunião plenária do dia 9 de dezembro de 2022, com os votos contra do PS, IL, PCP e BE, a abstenção do PSD, CH e L e a favor do DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 452/XV/1.ª (PCP) - *Regime extraordinário de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação*. Na reunião plenária do dia 15 de fevereiro de 2023, esta iniciativa foi rejeitada em

Projetos de Lei n.ºs 606/XV/1.ª (CH)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

- votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS e da IL, a abstenção do PSD e CH e a favor do PCP, BE e do DURP do PAN e do L.
- Projeto de Lei n.º 460/XV/1.^a (PAN) - *Aprova um regime transitório de isenção de execução de penhora de bens imóveis para a satisfação de garantia real de créditos hipotecários* -, que foi rejeitada na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, com os votos contra do PS, PSD, IL, a abstenção do CH e a favor do PCP, BE, PAN e L.
 - Projeto de Lei n.º 473/XV/1.^a (L) - *Aumenta o período de subvenção mensal e o período máximo de apoio do programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens*. Na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, a abstenção do PSD, CH e IL e a favor do PCP, BE e DURP do PAN e L.
 - Projeto de Lei n.º 474/XV/1.^a(PAN) - *Altera a Lei de Bases da Habitação, com vista à criação de gabinetes municipais de apoio à habitação*. Na reunião plenária do dia 20 de janeiro de 2023, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, IL e PCP, a abstenção do PSD, CH e BE e a favor do DURP do PAN e do L.
 - Projeto de Lei n.º 933/XIV/2.^a (BE) - *Reforça a proteção do direito à habitação das pessoas idosas (8.^a alteração ao NRAU e 1.^a alteração à Lei 13/2019, de 12 de fevereiro)*. Na reunião plenária do dia 17 de setembro de 2021, esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade, com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PS, PSD, CDS-PP, CH, IL, a abstenção do DURP do PAN e a favor do BE, PCP, PEV, Cristina Rodrigues (Ninsc) e Joacine Katar Moreira (Ninsc).
- No que respeita a petições, registam-se os seguintes antecedentes:
 - Petição n.º 186/XIV/2.^a - «*Atual lei de arrendamento – fazedora de sem-abrigo*», com 27 assinaturas. Esta petição foi concluída em Comissão em 3 de fevereiro de 2021.
 - Petição n.º 107/XV/1 - «*Por uma habitação e emprego condignos*», com 1 assinatura. Esta petição foi concluída em Comissão em 15 de fevereiro de 2023.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas obrigatórias

No dia 9 de março de 2023, o Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses e pela Associação Nacional de Freguesias .

Todos os pareceres e contributos remetidos à Assembleia da República serão publicados na página das iniciativas na *Internet*.

▪ Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, consultar o IHRP, I.P. bem como associações do setor.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

ALVES, Demétrio - Regulação socioeconómica da edificação e da promoção habitacional. In **Descentralização e ordenamento do território**. Coimbra : Almedina, 2021. ISBN 978-972-40-9730-5. P. 85-131. Cota: 28.46 - 319/2021.

Resumo: «A produção de habitação através da edificação em solo urbanizado, bem como a correspondente atividade imobiliária, têm grande repercussão social, económica e ambiental, para além da sua importância central no Ordenamento do Território. As edificações destinadas à habitação, servindo, em princípio, para suprir as necessidades de alojamento das famílias e indivíduos, têm sido, contudo, utilizadas como alicerce da especulação imobiliário-financeira e de atividades rentistas de variado tipo. O que aconteceu até cerca de 2008, bem como o que se verifica já na atual fase de retoma imobiliária, em particular na AML, é exemplar quanto à incapacidade pública regulatória no domínio socioeconómico, facto que impossibilita, na prática, o ordenamento, a equidade e a sustentabilidade. As exigências crescentes de sustentabilidade do território, de formas de planeamento e execução urbanística mais abrangentes e rigorosas pressionam as autoridades públicas no sentido da limitação da expansão

urbanística. Mas, a caudalosa produção legislativa, que tem basculado entre uma aparência hiper-regulamentadora e os rasgos liberalizantes, quase exclusivamente centrada nas questões urbanísticas e edificatórias, de facto, tem falhado na capacidade de efetiva regulação socioeconómica da atividade imobiliário-financeira e de intervenção na política de solo. Num setor económico com evidentes falhas de mercado e nuclear interesse público, parece imprescindível a introdução de fortes medidas de regulação socioeconómica. Num contexto político marcado por muitas alusões à política de habitação e à descentralização político-administrativa procede-se, nesta comunicação, à definição de hipóteses de atuação corretiva e à indicação dos níveis da administração pública e os respetivos órgãos onde se requer atuação legislativa e executiva.

No caso em análise verifica-se a necessidade de descentralização executiva e regulamentar no sentido Estado — Entidades Intermunicipais e Autarquias Metropolitanas, mas, em simultâneo, centralização de atuações até agora a cargo de municípios nas entidades regionais de nível supramunicipal.»

ANTUNES, Gonçalo - **Políticas de habitação : 200 anos**. Casal de Cambra : Caleidoscópio, D.L. 2018. 641 p. ISBN 978-989-658-538-9. Cota: 28.46 - 9/2019.

Resumo: «As políticas sociais de habitação promulgadas nos últimos dois séculos foram fundamentais para moldar as cidades portuguesas, sendo possível encontrar bairros promovidos directa ou indirectamente pela administração pública em todo o território nacional, desde os espaços urbanos aos rurais e do litoral ao interior profundo. O presente trabalho procura analisar as políticas sociais de habitação implementadas em Portugal entre 1820 e 2020, no seu tríplice de habitação social, arrendamento e reabilitação. O estudo das políticas sociais de habitação assenta na sua desconstrução legislativa, de um ponto de vista holístico, histórico e cronológico, que pretende destacar os modelos e as tendências que se seguiram na variedade de orientações ideológicas que estiveram no poder ao longo dos dois séculos analisados. O debate sobre as repercussões no território, nas dimensões arquitectónica, morfológica, social e geográfica, foca-se na experiência consumada na paisagem urbana de Lisboa.»

DRAGO, Ana - Habitação entre crises : partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. **Cadernos do Observatório**

[Em linha]. N.º 15 (fev. 2021), 67 p. [Consult. 14 maio 2023]. Disponível em WWW:<URL:

<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>.

Resumo: Neste documento a autora aborda o tema da habitação em Portugal refletindo sobre «o surgimento de uma nova crise habitacional em Portugal, discutindo as transformações que ligam a financeirização da habitação, as novas rentabilidades no sector da habitação e os seus impactos no agravamento das desigualdades em Portugal.

São discutidos alguns indicadores do sector da habitação no contexto europeu na última década e os impactos das políticas pós-2011 em Portugal. Finalmente, são analisados os dados relativos à implementação das novas políticas de habitação lançadas em 2018 e é feita uma reflexão sobre os riscos e possibilidades no campo da habitação em Portugal no contexto pós-covid.»

NEVES, Ana Fernanda - A habitação pública e o direito a uma habitação socialmente adequada. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. N.º 14 maio/ago. 2022), p. 37-49. Cota: RP-12.

Resumo: O presente artigo analisa o problema da falta de habitação, nomeadamente, a falta de habitação pública acessível a pessoas com dificuldades financeiras. A autora começa por fazer um enquadramento do tema a nível europeu, seguindo-se uma análise a nível nacional.

«A habitação pública é a habitação de propriedade pública ou financiada por entidades públicas. Tradicionalmente orientada para as necessidades das pessoas com baixos rendimentos ou socialmente vulneráveis é, hoje, pensada como garantia da habitação economicamente acessível para a generalidade das pessoas que dela necessita.»

Este tema é desenvolvido ao longo do artigo tendo em conta os seguintes tópicos: a habitação pública no Direito da União Europeia; a proteção do direito à habitação no regime legal da habitação pública; a (in)idoneidade do regime legal para garantir uma habitação pública que não discrimine.

OCDE - **Housing and inclusive growth** [Em linha]. Paris : OECD, 2020. [Consult. 14 maio 2023]. Disponível na intranet da AR:<<http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=131851&img=17085&save=true>>. ISBN 978-92-64-36281-9.

Resumo: Este relatório explica como o acesso à habitação é importante para um desenvolvimento inclusivo. Nomeadamente, o documento foca-se nos resultados e tendências das políticas habitacionais, identifica grupos que estão em risco de serem excluídos do acesso à habitação e identifica aspetos da política habitacional que contribuem para um crescimento inclusivo.

Ao longo do relatório são analisados os seguintes tópicos: o acesso à habitação como um elemento de crescimento inclusivo; será o mercado habitacional um obstáculo ao crescimento inclusivo? e para quem?; como é que as políticas habitacionais e a política governativa podem contribuir para um crescimento inclusivo?

PORTUGAL. Secretaria de Estado da Habitação - **Para uma nova geração de políticas de habitação** [Em linha] : **sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação**. Lisboa : PCM, 2017. [Consult. 14 maio 2023]. Disponível em WWW:<<http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=124624&img=9081&save=true>>.

Resumo: O presente documento aborda o tema da política de habitação em Portugal. Apesar da evolução que já houve nesta matéria, nomeadamente ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de: acesso à habitação por parte da população; equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e a funcionalidade global do sistema; qualificação do edificado e coesão socioterritorial. O documento encontra-se organizado em 3 grandes tópicos: no primeiro é apresentado o sentido estratégico desta nova geração de políticas de habitação; prossegue com a análise dos princípios orientadores e fundamentos para uma nova geração de políticas de habitação; e, por último, aborda os objetivos estratégicos e instrumentos de atuação.

Anexo

QUADRO COMPARATIVO

<p>Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de bases da habitação</p>	<p>Projeto de Lei 606/XV/1.ª (CH) - Altera a Lei de Bases da Habitação no sentido de assegurar o acesso à habitação pública</p>
	<p>Artigo 1.º Objeto</p> <p>O presente diploma altera a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, no sentido de assegurar o acesso à habitação pública às famílias que necessitem dela.</p>
<p>Artigo 3.º Princípios gerais</p>	<p>Artigo 2.º Alteração à Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro</p> <p>São alterados os artigos 3.º e 27.º da Lei de Bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, os quais passam a ter a seguinte redação:</p> <p>“Artigo 3.º (...)</p> <p>1 - (...).</p>

<p>1 - O Estado é o garante do direito à habitação.</p>	<p>2 - (...).</p>
<p>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.</p>	<p>3 - (...).</p>
<p>3 - A vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional depende da sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial.</p>	<p>4 - (...).</p>
<p>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.</p>	<p>5 - (...).</p>
<p>5 - As políticas públicas de habitação obedecem aos seguintes princípios:</p> <p>a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;</p> <p>b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;</p> <p>c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;</p> <p>d) Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação,</p>	

<p>reforçando uma abordagem de proximidade;</p> <p>e) Transparência dos procedimentos públicos;</p> <p>f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.</p> <p>6 - O Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada.</p>	<p>6 - (...).</p> <p>7 - O Estado promove o uso prudente da habitação pública e assegura a sua utilização por beneficiários cuja necessidade de seu acesso seja comprovada.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 27.º</p> <p>Promoção e gestão da habitação pública</p> <p>1 - São instrumentos de promoção da habitação pública, designadamente, os seguintes:</p> <p>a) Programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;</p> <p>b) Programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico;</p> <p>c) Programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos de habitação precária;</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 27.º</p> <p style="text-align: center;">(...)</p> <p>1 - (...).</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) A fiscalização do uso da habitação pública, assegurando a conservação dos imóveis; que os beneficiários cumprem os requisitos necessários para o seu acesso e combate ao uso</p>

<p>d) Programas de cooperação entre o Estado e as autarquias locais para aproveitamento do património imobiliário público inativo;</p> <p>e) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa;</p> <p>f) Cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.</p> <p>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.</p> <p>3 - Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>	<p>fraudulento deste tipo de habitação, nos termos da lei.</p> <p>4 - (...).</p>
--	---

<p>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.</p> <p>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.</p>	
	<p style="text-align: center;">Artigo 3.º</p> <p style="text-align: center;">Aditamento à Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro</p> <p>É aditado o artigo 5.º - A, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, com a seguinte redação:</p> <p style="text-align: center;">«Aditar 5.º - A</p> <p style="text-align: center;">Uso efetivo e prudente da habitação pública</p> <p>1 - A habitação pública que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo pelo seu beneficiário, é considerada devoluta.</p> <p>2 - Os beneficiários de habitações públicas classificadas como devolutas ou cujo uso não se coadune com o fim habitacional estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos</p>

	instrumentos adequados, nomeadamente à perda do direito à habitação.»
	Artigo 4.º Entrada em vigor O presente diploma entra em vigor após a sua publicação em <i>Diário da República</i> .