

Exmos Senhores

Presidentes das

Comissão de Economia, Obras Públicas,

Planeamento e Habitação

Comissão de Administração Pública,

Ordenamento do Território e Poder Local

Data: 14 de junho de 2023

N. Refª : PARC- 000147-2023

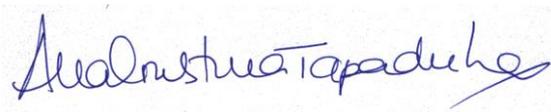
**Assunto:** Projeto de Lei 799/XV/1 - Cria a Plataforma de Registo de Arrendatários Municipais (PRAM)

1

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

## ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao Projeto de Lei n.º 799/XV/1.<sup>a</sup> apresentado pelo Grupo Parlamentar do Chega e que recomenda ao Governo a criação da Plataforma de Registo de Arrendatários Municipais (PRAM).

## ANÁLISE NA GENERALIDADE

A DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, a DECO acompanhou de perto a **criação da Nova Geração de Políticas de Habitação**, implementada desde 2018, tendo dado fortes contributos à **Lei Geral da Habitação**, que no seu entendimento, continua desprovida de conteúdo necessário à implementação de soluções específicas aptas a garantir o acesso à habitação por parte de todos.

2

Para além do exposto, cumprirá também referir que a DECO tem vindo a apostar numa política de proximidade, através do desenvolvimento de várias parcerias com Municípios (que, atualmente, se somam já em aproximadamente 80) o que lhe permite identificar os problemas e as lacunas a nível local e a que, no entendimento da presente Associação, cumpre dar solução de forma urgente, sendo que, naturalmente, o setor da habitação não escapa a esta análise e equação.

De facto, são vários os problemas relatados pelos nossos parceiros municipais, em particular o problema da **sobrelotação habitacional**, do **não pagamento das rendas** em virtude de quebras de rendimento ou por outros motivos que não estão cobertos pela lei, o **desconhecimento das regras** subjacentes aos contratos de arrendamento e ainda

a **ausência de cumprimento de regras de convivência social**, uma vez não submetidos a regimes legais impostos pela constituição da propriedade horizontal, a **desocupação habitacional sem qualquer aviso prévio** e a consequente dificuldade de utilização desse mesmo imóvel por parte do Município para o colocar no âmbito da oferta social.

Sem prescindir, importa reforçar que a DECO no que aos arrendatários beneficiários de apoio social diz respeito continua a receber **reclamações relativas à falta de oferta habitacional, às listas de espera intermináveis para obtenção de uma habitação social, à ineficiência (e desconhecimento) dos programas habitacionais** que ao longo do tempo tem vindo a ser lançados, bem como a ausência de respostas por parte das entidades legalmente obrigadas a acautelar e regular o mercado habitacional, em particular do IHRU.

Ora, por este motivo foram já muitas as propostas promovidas pela presente Associação no sentido de vir a ser desenvolvido um trabalho profundo no que diz respeito ao setor da habitação com vista à regularização das situações irregulares que se verificam a nível local, em concreto, a criação de:

- Pelouros municipais de habitação,
- Balcão de habitação,
- Observatório Local de Habitação
- Uma plataforma de âmbito nacional que identifique os programas de apoio habitacional existentes em todos os territórios.

Algumas destas propostas promovidas pela DECO já foram acolhidas por vários Municípios, mediante a abertura de Balcões de Habitação e Energia (através da parceria estabelecida com esta Associação) mas ainda há muito caminho a percorrer, pelo que sem prejuízo da análise na especialidade sobre a presente proposta, a DECO regista como positiva a iniciativa do grupo parlamentar do Chega no sentido de promover uma

plataforma eletrónica que centralize a informação relativa à habitação pública disponível, sendo partilhada por todos os municípios de Portugal Continental e Regiões Autónomas.

## NA ESPECIALIDADE

### Artigo 2º

#### **Plataforma de Registo de Arrendatários Municipais (PRAM)**

Tal como referido na generalidade, a DECO regista como positiva a existência desta plataforma que permitirá, de alguma forma, centralizar as informações da habitação pública disponível bem o estado formal em que se encontram face à existência ou não de contratos de arrendamento e a respetiva ocupação. No entanto, a DECO entende que esta seria uma oportunidade para ser dado o próximo passo e aproveitar o funcionamento digital desta ferramenta para promover um maior âmbito da aplicação da mesma. Neste sentido, a DECO entende que a Plataforma de Registo de Arrendatários Municipais (PRAM) deveria conter informação sobre todos apoios municipais habitacionais existentes, de forma atualizada, bem como os respetivos critérios de elegibilidade para a respetiva candidatura, de forma a torná-la mais simples e acessível a todos os Municípios. Neste sentido, a Plataforma não seria apenas para o registo de arrendatários municipais, mas alargaria o seu escopo para os beneficiários de apoios para a habitação a nível local, o que nos parece também bastante importante nos dias de hoje, como anteriormente tivemos oportunidade de referir.

Para além disso, importa referir que a presente proposta de lei estabelece que os dados relativos a habitação a constar da PRAM são da responsabilidade Câmara Municipal respetiva. Ora, sem prejuízo do consagrado no Regime Geral de Proteção de Dados, para o qual o documento remete de forma expressa, é importante que se entenda o sentido e o alcance desta responsabilidade e de que forma estes dados serão tratados e trabalhados pela respetiva Câmara, uma vez que esta informação será partilhada por

todos os Municípios (nos termos do art. 5.º e 24.º do RGPD) pelo que no entendimento da DECO, seria interessante que viesse a ser consagrada uma norma que delimitasse de forma clara as regras aplicáveis aos responsáveis pelo tratamento de dados.

Do mesmo modo, consagra o n.º 3 da proposta, a PRAM deverá permitir a consulta de dados de registo predial, por forma a aferir se os arrendatários beneficiários de habitação municipal são proprietários de habitação própria e permanente. Ora, também neste contexto, importa perceber de que forma a plataforma irá permitir esta consulta e por parte de quem, sendo necessário o consentimento do respetivo titular para esse efeito nos termos do art. 6.º, n.º 1, alínea a) do RGPD, ainda que sem prejuízo da eventual aplicação da alínea e) do mesmo normativo sempre que devidamente fundamentada. Do mesmo modo, e pese embora se consagra a finalidade desta previsão, será importante no entendimento da DECO que resulte claro o contexto deste acesso de forma a dar cumprimento ao princípio da proporcionalidade e da minimização dos dados.

### **Artigo 3.º**

#### **Registo de beneficiários de habitação pública**

Entendemos a necessidade de consagrar a necessidade de registo, mas é importante que resulte claro o contexto, o âmbito, o tratamento e a legitimidade legal para utilização destes dados por parte do Municípios e a respetiva partilha com os restantes, em cumprimento do disposto nos arts. 5.º, 6.º e 7.º do RGPD.

Seria também importante que se estabelecesse uma área reservada para os beneficiários da habitação municipal de forma a que estes pudessem controlar o tratamento que está a ser realizado por parte dos municípios bem como a eventual partilha destes seus dados com terceiros, sendo-lhes naturalmente concedido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de limitação do tratamento e de

portabilidade, nos termos que decorrem naturalmente do Regime Geral da Proteção de Dados.

## **Artigo 5.º**

### **Sanções**

Consagra o presente normativo que o não cumprimento do disposto no art. 3.º da presente lei, por culpa do arrendatário, determina a perda do direito à habitação, sem prejuízo de outras sanções previstas em sede de regulamento municipal, na prática este artigo refere-se ao facto de o arrendatário tomar a iniciativa de promover uma cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato nos contratos que digam respeito ao arrendamento de habitação municipal bem como outras alterações que possam ser relevantes para efeitos do presente projeto.

Ora, pese embora se compreenda o objetivo desta consagração é importante não esquecer que a plataforma parece ter apenas como função dar publicidade aos atos respeitantes ao arrendamento municipal pelo que a presente consagração no âmbito do PRAM parece não coincidir com o fim a que se destina. As alterações ocorridas que possam promover a cessação do contrato de arrendamento devem decorrer de uma decisão camarária em cumprimento das normas regulamentares e legais previstas, em particular no que diz respeito ao regime jurídico do arrendamento apoiado que é o mais utilizado no âmbito deste tipo de contratação, pelo que não nos parece fazer sentido a consagração desta sanção para efeitos de alterações de registo na plataforma quando delas decorre uma alteração substancial do contrato.

## CONCLUSÕES

Face ao exposto e sem prejuízo de eventuais esclarecimentos que se mostrem necessários face à proposta apresentada a DECO recomenda:

- A criação de Pelouros Municipais de Habitação;
- A criação de balcões de habitação que possam promover informação aos municípios sobre várias áreas e vicissitudes do setor, de âmbito local;
- O desenvolvimento de observatórios locais de habitação aptos a identificar e a estudar o comportamento local habitacional, não só na perspetiva da identificação de imóveis públicos e devolutos, mas também relacionados com os imóveis integrados no mercado habitacional;
- A criação de uma plataforma de âmbito nacional que identifique os programas de apoio habitacional existentes em todos os territórios, de forma a tornar acessível e simples a informação bem como acelerar os procedimentos de candidatura.
- O esclarecimento na presente proposta do âmbito e alcance da responsabilidade pelo tratamento de dados por parte dos Municípios, bem como a definição do procedimento de partilha, em obediência ao Regime Geral da Proteção de Dados.
- Densificar os aspetos relacionados com a consulta de dados de registo predial, por forma a aferir se os arrendatários beneficiários de habitação municipal são

proprietários de habitação própria e permanente. Importa perceber de que forma a plataforma irá permitir esta consulta e por parte de quem.

- A criação no PRAM de uma área reservada para os beneficiários da habitação municipal de forma a que estes pudessem controlar o tratamento que está a ser realizado por parte dos municípios bem como a eventual partilha destes seus dados com terceiros, sendo-lhes naturalmente concedido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de limitação do tratamento e de portabilidade, nos termos que decorrem naturalmente do Regime Geral da Proteção de Dados.
- A reanálise da sanção aplicada no âmbito do regime proposto, face aos fins de publicidade (e potencialmente estatísticos) pretendidos pela utilização desta plataforma.