

Proposta de Lei n.º 46/XV/1.ª (GOV)

Aprova o Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026

Data de admissão: 21 de novembro de 2022

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
- VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Rita Nobre e Gonçalo Sousa Pereira (DAC), Isabel Pereira (DAPLEN), Filipa Paixão e Leonor Calvão Lopes (DILP) e Rosalina Espinheira (BIB)
Data: 15.12.2022

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa tem por finalidade a aprovação do Programa Nacional de Habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação para o período temporal 2022-2026.

Na origem da apresentação da iniciativa está a situação de grave crise habitacional que se tem verificado ao longo dos últimos tempos em Portugal, bem como uma «total ausência de instrumentos e medidas de política pública de habitação», que, de acordo com o autor, torna necessário construir uma política pública de habitação com uma vocação universalista, e não apenas direcionada para a população mais carenciada.

Acresce que, após a aprovação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#)¹, e da primeira Lei de Bases da Habitação (LBH), pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), o PNH surge como um «quadro de referência estável para o desenvolvimento das políticas públicas de habitação».

Assim, o proponente apresenta o PNH como o «instrumento programático da política nacional de habitação que estabelece, numa perspetiva plurianual, os seus objetivos, prioridades, programas e medidas», o qual se caracteriza por preservar e fortalecer «o rumo assumido com a aprovação da Nova Geração de Políticas de Habitação».

Considera-se ainda relevante referir que, de acordo com o artigo 2.º da iniciativa, o PNH deve ser revisto de cinco em cinco anos, em regra, incumbindo ao Governo, nomeadamente através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), acompanhar a execução dos eixos de intervenção inscritos no PNH (artigo 4.º da iniciativa). Mais se refere que o acompanhamento, monitorização e avaliação permanente do PNH compete ao Governo, através, nomeadamente, do Conselho Nacional de Habitação e do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU), conforme artigo 5.º da iniciativa.

¹ Diploma consolidado retirado do sítio da *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Governo, no âmbito do seu poder de iniciativa e da sua competência política, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição)² e no n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)³ (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Reveste a forma de proposta de lei, nos termos do n.º 2 do artigo 119.º do Regimento.

É subscrita pelo Primeiro-Ministro, pela Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares e pelo Ministro das Infraestruturas e da Habitação, mencionando ter sido aprovada em Conselho de Ministros em 3 de novembro de 2022, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 123.º do Regimento.

A iniciativa cumpre os requisitos formais elencados no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento, uma vez que está redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma exposição de motivos, cujos elementos são enumerados no n.º 2 da mesma disposição regimental.

O n.º 3 do artigo 124.º do Regimento prevê que as propostas de lei devem ser acompanhadas dos estudos, documentos e pareceres que as tenham fundamentado.

Em idêntico sentido, o [Decreto-Lei n.º 274/2009, de 2 de outubro](#), que regula o procedimento de consulta de entidades, públicas e privadas, realizado pelo Governo, dispõe, no n.º 1 do artigo 6.º, que «os atos e diplomas aprovados pelo Governo cujos projetos tenham sido objeto de consulta direta contêm, na parte final do respetivo preâmbulo ou da exposição de motivos, referência às entidades consultadas e ao carácter obrigatório ou facultativo das mesmas». Dispõe ainda, no n.º 2, que «no caso de propostas de lei, deve ser enviada cópia à Assembleia da República dos pareceres ou contributos resultantes da consulta direta às entidades cuja consulta seja constitucional ou legalmente obrigatória e que tenham sido emitidos no decurso do procedimento legislativo do Governo».

² As ligações para a Constituição e para o Regimento são feitas para o portal oficial da Assembleia da República.

³ Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República

O Governo juntou os vários pareceres e audições que solicitou, encontrando-se disponíveis [na página eletrónica da iniciativa](#).

A presente iniciativa legislativa define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa e parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados, respeitando assim os limites estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento.

A proposta de lei deu entrada a 16 de novembro de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitida a 21 de novembro, data em que baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciada na sessão plenária desse mesmo dia.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

Desde logo cumpre referir que a iniciativa *sub judice* contém uma exposição de motivos e obedece ao formulário das propostas de lei, apresentando, após o articulado, a data de aprovação em Conselho de Ministros (3 de novembro de 2022) e as assinaturas do Primeiro-Ministro, da Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares e do Ministro das Infraestruturas e Habitação, em conformidade com o disposto no artigo 13.º da lei formulário.

Refira-se que, em caso de aprovação, a presente 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 7.º da proposta de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte ao da sua publicação», mostrando-se assim conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual

os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos suscita outras questões em face da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição](#)⁴ consagra, no [artigo 65.º](#), 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).

O n.º 2 da norma discrimina as obrigações que recaem sobre o Estado na concretização deste direito, a saber: «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.»

Mais se refere, no n.º 3 da mesma norma, que cabe ao Estado adotar «uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.»

De acordo com Jorge Miranda e Rui Medeiros, «o artigo 65.º, n.º 1, conjugado com o artigo 1.º, consagra, antes de mais, o **direito a uma morada digna, onde cada um possa viver com a sua família**; “uma morada que seja proporcionada ao número dos membros do respetivo agregado familiar, por forma a que seja preservada a intimidade de cada um deles e a privacidade da família no seu conjunto; uma morada que, para além disso, permita a todos viver em ambiente fisicamente sadio e que ofereça serviços básicos para a vida da família e da comunidade” (Acórdão n.º 151/92 – cfr., ainda, entre

⁴ Texto consolidado retirado do sítio da Internet da Assembleia da República. Todas as referências legislativas relativas à Constituição da República Portuguesa são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 12/12/2022.

tantos, Acórdãos n.ºs 130/92, 280/93 e 322/99).» Referem ainda os mesmos autores, que «o artigo 65.º configura, em larga medida, o **direito à habitação como um direito a prestações do Estado**. Em diversos segmentos do artigo em causa “sublinha-se precisamente esta dimensão prestacionista do Estado, a qual pode ser alcançada directamente, através da actuação do Estado como «promotor» de habitação, quer indirectamente, enquanto «indutor» de habitação, apoiando a iniciativa quer dos entes públicos autónomos (designadamente as autarquias locais- n.º 4 do artigo 65.º), quer da iniciativa privada [alínea c) do n.º 2] quer da iniciativa cooperativa ou das comunidades locais – em especial a denominada autoconstrução” [alínea d) do n.º 2] (Acórdão n.º 806/93 – cfr. Acórdão n.º 829/96 e, por último, o importante Acórdão n.º 590/04). (...) Resulta outrossim do artigo 65.º que o direito à habitação, enquanto direito fundamental de natureza social, “pressupõe a mediação do legislador ordinário destinada a concretizar o respetivo conteúdo” (Acórdão n.º 829/96 – cfr. ainda Acórdãos n.ºs 131/92, 508/99 e 29/00. Dele **não se retira, nesta sua dimensão, “um direito imediato a uma prestação efetiva, porquanto não é directamente aplicável ou exequível, exigindo uma actuação do legislador que permita concretizar tal direito**, pelo que o seu cumprimento só pode ser exigido nas condições e nos termos definidos na lei” (Acórdão n.º 280/93 – cfr. ainda Acórdãos n.ºs 130/92 e 374/02).⁵»

A [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), também designada LBF, 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).

O artigo 3.º do diploma estabelece como princípio geral a premissa de que o Estado é garante do direito à habitação (n.º 1), cabendo-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» (n.º 2). Mais se determina, no n.º 5 da norma, que as políticas públicas devem seguir os princípios da «universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias» [alínea a)], da «igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias» [alínea b)], da «sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis» [alínea c)], da «descentralização administrativa, subsidiariedade e

⁵ MIRANDA, Jorge ; MEDEIROS, Rui. **Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I**. Coimbra: Coimbra Editora. 2005. Pags. 665, 667 e 668.

cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade» [alínea d)], da «transparência dos procedimentos públicos» [alínea e)] e da «participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações» [alínea f)].

O artigo 7.º consagra o direito à habitação, prevendo que «todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada⁶, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar» (n.º 1) e impondo ao Estado a criação «de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar» (n.º 2).

O artigo 17.º do diploma prevê a aprovação do PNH, definindo-o como aquele que «estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação» (n.º 1). O PNH é, nos termos do n.º 2 da norma, «proposto pelo Governo, após consulta pública e parecer do Conselho Nacional de Habitação, e aprovado por lei da Assembleia da República», consistindo num «documento plurianual, prospetivo e dinâmico, com um horizonte temporal não superior a seis anos, que integra: a) O diagnóstico das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como informação sobre o mercado habitacional, nomeadamente eventuais falhas ou disfunções; b) O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização; c) Uma definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo de vigência do PNH; d) O elenco, calendário e enquadramento legislativo e orçamental dos programas e medidas propostos; e) A identificação das fontes de financiamento e dos recursos financeiros a mobilizar; f) A identificação dos diversos agentes a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos; g) O relatório da participação pública na conceção do PNH; h) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da aplicação do PNH.»

O Conselho Nacional de Habitação⁷ vem previsto no artigo 19.º, sendo definido como «o órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação» (n.º 1).

⁶ De acordo com o n.º 1 do artigo 9.º, «uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se a área, o número das divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade».

⁷ O novo Conselho Nacional de Habitação foi criado e regulamentado pela [Portaria n.º 29/2021, de 9 de fevereiro](#).

O artigo 21.º da LBF releva o papel dos municípios na concretização do direito à habitação, prevendo que «para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção» (n.º 1).

Nos termos do artigo 26.º do diploma, a política de habitação concretiza-se através de quatro tipos de instrumentos, a saber: medidas de promoção e gestão da habitação pública [alínea a)], medidas tributárias e política fiscal [alínea b)], medidas de apoio financeiro e subsidiação [alínea c)], e medidas legislativas e de regulação [alínea d)]. Por seu turno, alguns dos instrumentos de promoção da habitação pública são os «programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento» [alínea a) do n.º 1 do artigo 27.º] ou a «cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível» [alínea f) do n.º 1 do artigo 27.º].

De referir é, ainda, a obrigação do Estado, prevista no n.º 1 do artigo 40.º, de garantir o funcionamento regular e transparente do mercado de arrendamento habitacional (n.º 1), devendo desenvolver uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar através, nomeadamente, da promoção de um mercado público de arrendamento [alínea a) do n.º 2].

O Governo aprovou, através da [Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho](#), a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015 a 2031, justificada pela necessidade de alargar o acesso à habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, necessidades essas que impõem a indicação de medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis. A ENH assume uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares – a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos –, que agregam um conjunto de medidas setoriais, concretas e específicas, elencando ainda as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação. Cabe ao IHRU, I.P., assegurar a coordenação e a adoção de medidas que promovam a implementação da ENH, bem como a sua monitorização, tarefa que será acompanhada por uma Comissão Nacional de Habitação composta por entidades governamentais e não-governamentais.

Por sua vez, como já referido anteriormente, pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#), foi aprovado o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma NGPH.

A NGPH tem por missão:

1. Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
2. Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Para tal, estabelecem-se quatro objetivos:

- OBJETIVO 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional através da adoção, designadamente, dos programas [1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação](#)⁸⁹ e [Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente](#)¹⁰¹¹.
- OBJETIVO 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado, através da adoção, designadamente, do [Programa de Arrendamento Acessível](#)¹²¹³ e do [Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro](#)

⁸ Informação disponível no Portal da Habitação.

⁹ De acordo com a alínea a) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, este programa «visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários».

¹⁰ Informação disponível no Portal da Habitação.

¹¹ De acordo com a alínea b) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, este programa surgiu para «dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais».

¹² Informação disponível no Portal da Habitação.

¹³ De acordo com a alínea a) do n.º 5 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, este programa «visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço.»

[ao arrendamento por jovens](#)¹⁴⁻¹⁵, bem como de instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento, de instrumentos de captação de oferta, de indicadores de preços e acessibilidade habitacional e do FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado¹⁶.

- OBJETIVO 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, através da adoção, designadamente, do [Programa Reabilitar para Arrendar](#)¹⁷¹⁸, do [IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas](#)¹⁹²⁰, do [Programa Casa Eficiente 2020](#)^{21—22}, de Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana, de Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas, do Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética, do Projeto Reabilitar como Regra²³ e de Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
- OBJETIVO 4 - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, através da adoção, designadamente, dos Programas [Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão](#)

¹⁴ Informação disponível no Portal da Habitação.

¹⁵ De acordo com a alínea f) do n.º 5 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, este programa visa «conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens». Este programa foi criado pelo [Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro](#), e tem vindo a sofrer alterações de modo a melhor se adaptar à atualização das políticas públicas de habitação.

¹⁶ O FNRE consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

¹⁷ Informação disponível no Portal da Habitação.

¹⁸ De acordo com a alínea c) do n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, este programa «visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional».

¹⁹ Portal oficial.

²⁰ O IFRRU 2020 «apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas» [alínea d) do n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

²¹ Portal oficial.

²² A Casa Eficiente 2020 «envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação» [alínea e) do n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

²³ Programa que «visa a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação» [alínea a) do n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio] e cuja realização foi determinado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro](#).

[territorial](#)^{24, 25}, [Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público](#)^{26, 27}, [Porta ao Lado - Programa de informação](#)²⁸, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação e do Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público²⁹.

O [IHRU, I.P.](#)³⁰ (IHRU, I.P.) é a entidade pública promotora da política nacional de habitação, com a natureza de instituto público de regime especial e gestão participada integrado na administração indireta do Estado, 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.

A orgânica do IHRU, I.P. vem prevista no [Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto](#), e este instituto «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, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro» (n.º 1 do artigo 3.º).

²⁴ Informação disponível no Portal da Habitação.

²⁵ Trata-se de um «programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial, que permite ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade» [alínea d) do n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

²⁶ Informação disponível no Portal da Habitação.

²⁷ Programa que «visa promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa» [alínea a) do n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

²⁸ Programa que «visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais» [alínea b) do n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

²⁹ Programa que «possibilita a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores» [alínea c) do n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio].

³⁰ Portal oficial.

Os estatutos do IHRU, I.P., foram aprovados pela [Portaria n.º 114-A/2021, de 27 de maio](#).

Pela [Lei n.º 10/2019, de 7 de fevereiro](#), foi criado o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU) para acompanhamento do mercado de arrendamento urbano nacional «que tem como missão acompanhar a evolução do mercado do arrendamento urbano nacional, através da análise da evolução dos indicadores de mercado e do Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), bem como dos dados fornecidos pelo IHRU, I. P., e pelos municípios, e apresentar ao membro do Governo responsável pela área da habitação relatórios anuais de execução, com a identificação dos progressos alcançados, eventuais constrangimentos e propostas de soluções alternativas para melhor desempenho do mercado do arrendamento urbano nacional, nomeadamente no que diz respeito a: a) Regeneração urbana, reabilitação e conservação do edificado; b) Dinamização do mercado do arrendamento, habitacional e não habitacional; c) Qualificação dos alojamentos e sua melhoria; d) Outras matérias que devam ser acompanhadas por este observatório.»

O OHARU funciona no âmbito do IHRU, I. P., correspondendo a uma unidade orgânica deste último [alínea d) do n.º 2 do artigo 1.º dos Estatutos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., aprovados em anexo à Portaria n.º 114-A/2021, de 27 de maio].

Face à relevância do papel que os municípios têm vindo a desempenhar na realização das políticas públicas de habitação, e à sua relação de proximidade com os cidadãos, a [Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto](#), prevê a transferência para os municípios da competência para a gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, bem como da propriedade e da gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado. Por sua vez, o [Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro](#), concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

- **Âmbito da União Europeia**

De acordo com o princípio da subsidiariedade, a União Europeia (UE) não tem competência para legislar em matéria de habitação. No entanto, a importância do setor da habitação é reconhecida a nível da União, nomeadamente pela sua integração em outras políticas e estratégias compatíveis com programas, de que são exemplo os fundos estruturais e a habitação social.

Neste âmbito, o Parlamento Europeu elaborou um [relatório](#) que foca a necessidade «de uma relação adequada entre a qualidade e o preço de compra ou de arrendamento, apelando aos Estados-Membros para que executem políticas em matéria de habitação assentes no princípio da neutralidade entre o acesso à propriedade, o investimento privado em imóveis para arrendamento e a habitação social», bem como à regulação de um mercado de arrendamento não especulativo.

Os princípios e estratégias comuns para a política urbana dos países da UE foram estabelecidos na [Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis](#), que faz referência à habitação sustentável e a preços acessíveis, bem como à habitação social.

No contexto da parceria da [Agenda Urbana da UE para a habitação](#)³¹, as cidades e os países da UE, a Comissão Europeia e as partes interessadas colaboraram para promover uma habitação a preços acessíveis e de boa qualidade, tendo sido apresentadas medidas nos domínios dos auxílios estatais à habitação, fundos e financiamento, políticas e conhecimentos gerais nesta matéria.

Relativamente ao financiamento europeu para habitação, vários programas e fundos encontram-se disponíveis, nomeadamente, o [Fundo Europeu para Investimentos Estratégicos \(FEIE\)](#), [Fundos Europeus Estruturais e de Investimento \(FEEI\)](#), [Portal Europeu de Projetos de Investimento \(PEPI\)](#), [Ações Urbanas Inovadoras \(AUI\)](#), [Fundo Europeu para a Eficiência Energética](#) e a [Iniciativa de programação conjunta Europa Urbana](#).

Nesta mesma esfera contextual, importa ainda salientar o [Quadro financeiro plurianual \(QFP\)](#)³² da União Europeia para o período 2021-2027, que enquadra domínios de despesa como o: *i)* Mercado Único, Inovação e Digital; *ii)* Coesão, Resiliência e Valores, inclui sub-rubrica para a coesão económica, social e territorial e outra para a resiliência

³¹ No seguimento da adoção da Agenda Urbana da UE para a habitação, foi estabelecida, em 2018, a [Parceria para a Habitação](#).

³² Mais informações sobre o [Quadro Financeiro Plurianual](#).

e valores ou os *iii*) Recursos Naturais e Ambiente, inclui sublimite máximo para as despesas de mercado e os pagamentos diretos, entre outros, bem como o [NextGenerationEU](#), instrumento temporário concebido para impulsionar a recuperação da UE após a pandemia Covid-19, que tem como elemento central o [Mecanismo de Recuperação e Resiliência](#) («MRR») — um instrumento para conceder subvenções e empréstimos destinados a apoiar reformas e investimentos nos Estados-Membros, num valor total de 723,8 mil milhões de EUR. Para receberem fundos ao abrigo deste Mecanismo, os Estados-Membros apresentaram os seus [planos nacionais de recuperação e resiliência](#), descrevendo a forma como iriam investir os fundos, com a definição de marcos e as metas pertinentes, com a Comissão Europeia a avaliar o cumprimento satisfatório de cada etapa.

Por fim, referir que o [plano de recuperação e resiliência apresentado por Portugal](#) consistia em 83 investimentos e 32 reformas, apoiados por 13,9 mil milhões de euros em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos, correspondendo 38% do plano apoiar os objetivos climáticos e 22% do plano promoverá a transição digital, incluindo, ainda, medidas para a promoção de acesso a habitação condigna, entre outras propostas.

▪ **Âmbito internacional**

Países analisados

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

ESPANHA

O direito à habitação encontra-se consagrado na [Constituição Espanhola](#)³³, nomeadamente nos seus artigos 47.º, 50.º e 148. 1.3.º. O artigo 47.º refere explicitamente que «*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*».

³³ Diploma retirado do portal oficial BOE.es. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a França são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 08/12/2022.

O enquadramento legal da habitação e do planeamento urbano em Espanha é composto por uma série de textos normativos, dos quais destacamos os seguintes:

- O [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril](#), por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016;
- O [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana;
- O [Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo](#), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
- [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 diploma tem como **objetivos de curto prazo**³⁴:

Facilitar o acesso à habitação aos cidadãos com menos recursos através do auxílio direto ao arrendamento aos inquilinos com menos recursos;

Facilitar o acesso a habitação ou soluções habitacionais o mais imediato possível para vítimas de violência de género, pessoas despejadas da sua residência habitual, sem-abrigo e outras pessoas especialmente vulneráveis, incluindo casos de vulnerabilidade súbita, através de ajuda direta à renda e às despesas de abastecimento e comunhão de até 100% do valor do aluguel e das referidas despesas;

Facilitar o acesso à moradia dos jovens com maior auxílio de aluguel e até mesmo com auxílio para aquisição de moradia em municípios ou pequenos núcleos populacionais.

Promover a oferta de habitação para arrendamento com o apoio aos senhorios para o pagamento do seguro de proteção de rendas;

Colaborar com os objetivos do desafio demográfico através do apoio aos jovens na aquisição de habitação habitual e permanente em concelhos ou núcleos populacionais com menos de 10.000 habitantes.

E como **objetivos de médio prazo**:

³⁴ Informação do Portal Oficial, retirada de: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/objetivos> Consulta efetuada a 08/12/2022.

Aumentar a oferta de habitação de arrendamento social através da promoção do parque habitacional público, estabelecendo apoios à aquisição de habitação pelas administrações públicas ou suas entidades coligadas ou dependentes;

Aumentar a oferta de habitação de aluguer a preços acessíveis para idosos ou pessoas com deficiência, através da ajuda à promoção de habitações com design, instalações e serviços que respondam às suas circunstâncias especiais, quer sejam de propriedade pública ou privada, quer sejam de construção recente ou provenientes da reabilitação de edifícios pré-existentes que vão ser utilizados durante um determinado período de tempo para rendas acessíveis com rendas limitadas e para inquilinos com rendimentos limitados;

Aumentar a oferta de alojamento e habitação para arrendamento, promovendo a promoção de alojamento temporário, modalidades residenciais de tipo *cohousing*, habitação intergeracional e outras similares em que, em qualquer caso, a área privativa de alojamento ou habitação seja reduzida e a superfície de inter-relação face às soluções habituais de moradias, que se destinem ao arrendamento, à cessão de uso ou a qualquer regime temporário análogo admitido por lei;

Aumentar a oferta de habitação de arrendamento social promovendo a disponibilização de habitação por parte do SAREB e entidades públicas às comunidades autónomas e entidades locais, bem como às suas entidades coligadas ou dependentes para que possam ser utilizadas para o referido arrendamento social;

Aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis ou de arrendamento social, disponibilizando às comunidades autónomas e entidades locais, bem como às suas entidades relacionadas ou dependentes, habitação gratuita de gestores privados de habitação de arrendamento para arrendamento como habitação a preços acessíveis ou social.

Adicionalmente, são também objetivos do Plano continuar a contribuir para a melhoria das acessibilidades das habitações, promover a requalificação e requalificação urbana e rural de zonas degradadas e onde ainda imperam bairros de lata e habitações precárias, e atender ao pagamento dos encargos sociais, subsídio de empréstimos pactuados, regulados em anteriores planos estatais de habitação.

Por último, refere-se ainda o [Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre](#), por el que se modifican el 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, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el 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.

Este diploma determinou a prioridade do financiamento de programas de apoio a vítimas de violência de género, pessoas expulsas da sua residência habitual, sem-abrigo e outras pessoas especialmente vulneráveis e de apoio a inquilinos em situação de vulnerabilidade súbita, valores e acesso ao financiamento.

FRANÇA

O direito à habitação não está explicitamente enunciado na Constituição Francesa, sendo considerado como decorrendo da redação das alíneas 10 e 11 do Preâmbulo da [Constitution du 27 octobre 1946](#)³⁵, que indicam:

«10. La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. 11. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence».

A evolução da política nacional de habitação, cuja cronologia pode ser consultada [aqui](#)³⁶, foi objecto de publicação de vários diplomas, dos quais destacamos :

Citado no direito francês a partir da [Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs](#), dita Loi Quilliot, que afirma que «o direito à habitação é um direito fundamental», a que se seguiu a [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), dita Loi Mermaz, que o consagra quase nos mesmos termos.

³⁵ Diploma retirado do portal oficial Legifrance.fr. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a França são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 07/12/2022.

³⁶ Informação do Portal Oficial, retirada de: <https://www.vie-publique.fr/eclairage/20147-politique-du-logement-social-chronologie>. Consulta efetuada a 08/12/2022.

Já na década de 90, a [Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement](#), dita Lei Besson, cujo primeiro artigo afirma «garantir o direito à habitação é um dever de solidariedade de toda a nação »;

A [Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#), que introduziu uma profunda reforma na legislação urbanística e na conceção de direito à habitação em França, com o objetivo de estabelecer o equilíbrio social dentro do território e evitar que as habitações sociais se concentrassem nos mesmos locais de forma a evitar “guetos”.

Este diploma determina, no seu artigo 1.º que a coerência territorial, planos locais de urbanismo e cartas comunais devem permitir assegurar a diversidade das funções urbanas e a mistura social tanto no habitat urbano e rural «*en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles et d’intérêt général*», introduzindo ainda alterações à elaboração dos *Plans locaux d’urbanisme*», no seu artigo 4.º.

Para colmatar esta situação, foi aprovada a [Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale](#), dita lei DALO, que vai mais longe ao estabelecer o direito à habitação “oponível”, uma figura inovadora no quadro jurídico francês. Em termos concretos, significa que o Estado, em última análise, tem uma obrigação de obter um resultado. Assim, se o requerente fez um pedido de habitação social e se aquela que lhe foi atribuída não se adequa à sua pretensão, pode requerer uma comissão de mediação. E se, apesar de uma decisão favorável da comissão, esta não se realizar dentro do prazo proposto, pode recorrer ao tribunal administrativo na qualidade do direito à habitação “oponível”.

Estas alterações encontram-se refletidas no [Code de la construction et de l’habitation](#), na sua versão consolidada, nomeadamente no artigo [L 302-5](#) e seguintes, que passou a prever a obrigação dos municípios implantarem progressivamente um número mínimo de habitações sociais, além de assegurar a mistura de classes sociais.

Esta disposição foi objeto de revisão pela [Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l’action publique locale](#), dita Lei EDS, cujo Título III é inteiramente

dedicado à habitação e ao urbanismo, com o objetivo de melhorar as condições de oferta de habitação pelos municípios.

A [Agence national pour l'information sur le logement](#) (ANIL)³⁷ tem disponível, no seu website o seguinte relatório sobre este diploma: [Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et diverses Mesures de Simplification de l'Action Publique Locale](#)³⁸.

Finalmente, no [Code de l'urbanisme](#), na sua versão consolidada determina ainda, no seu artigo [L. 101-2](#), que «Em cumprimento dos objetivos de desenvolvimento sustentável, a ação do poder público em matéria de planeamento urbano visa atingir os seguintes objetivos:

1º O equilíbrio entre:

- (a) Populações residentes em áreas urbanas e rurais;
- b) Renovação urbana, desenvolvimento urbano e rural controlado, reestruturação de áreas urbanas, revitalização de centros urbanos e rurais, combate à expansão urbana;
- c) Aproveitamento económico de áreas naturais, preservação de áreas destinadas a atividades agrícolas e florestais e proteção de sítios, ambientes e paisagens naturais;
- d) A salvaguarda dos conjuntos urbanos e a proteção, conservação e restauro do património cultural;
- e) Necessidades de mobilidade;

2º A qualidade urbanística, arquitetónica e paisagística, nomeadamente das entradas das cidades;

3º A diversidade das funções urbanas e rurais e da miscigenação social na habitação, proporcionando capacidades de construção e reabilitação suficientes para satisfazer, sem discriminação, as necessidades presentes e futuras de todos os tipos de habitação, económica, turística, desportiva, cultural e de interesse geral atividades, bem como instalações públicas e comerciais, tendo em conta, em particular, os objetivos de distribuição geograficamente equilibrada entre emprego, habitação, lojas e serviços,

³⁷ Informação do Portal Oficial, retirada de <https://www.anil.org/>. Consulta efetuada a 08/12/2022.

³⁸ Informação do Portal Oficial, retirada de https://adil01.org/wp-content/uploads/habitat_actualite_n%C2%B0special_Loi3DS_fev2022.pdf. Consulta efetuada a 08/12/2022.

melhoria do desempenho energético, desenvolvimento das comunicações eletrónicas, redução das obrigações de viagens motorizadas e desenvolvimento de transportes alternativos para o uso individual do automóvel;

4º Segurança e saúde pública;

5º A prevenção dos riscos naturais previsíveis, riscos mineiros, riscos tecnológicos, poluição e perturbações de qualquer tipo;

6º A proteção dos ambientes e paisagens naturais, a preservação da qualidade do ar, da água, do solo e do subsolo, dos recursos naturais, da biodiversidade, dos ecossistemas, dos espaços verdes, bem como a criação, preservação e restauração de continuidades ecológicas;

6º bis A luta contra a artificialização dos solos, com o objetivo de não artificialização líquida a longo prazo;

7º O combate às alterações climáticas e a adaptação a estas alterações, a redução das emissões de gases com efeito de estufa, a poupança de recursos fósseis, o controlo da energia e a produção de energia a partir de fontes renováveis;

8º A promoção do princípio do desenho universal para uma sociedade inclusiva face às pessoas com deficiência ou perda de autonomia em áreas urbanas e rurais».

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), verificou-se que não se encontram pendentes iniciativas legislativas ou petições sobre a matéria em causa.

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

Na presente Legislatura, sobre matéria conexa à da presente iniciativa, foram já apreciadas as seguintes iniciativas sobre matéria conexa:

- **Projeto de Lei n.º 107/XV/1 (BE)** – *Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais*. Esta iniciativa foi

rejeitada no dia 16 de setembro de 2022, em sede de votação na generalidade;

- **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.* Esta iniciativa foi rejeitada no dia 6 de outubro de 2022, em sede de votação na generalidade.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Pareceres/contributos enviados pelo Governo ou solicitados ao mesmo**

Conforme já referido anteriormente, o Governo juntou os pareceres do Governo da Região Autónoma dos Açores, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Proteção de Dados, os quais se encontram disponíveis [na página eletrónica da iniciativa](#).

- **Consultas obrigatórias**

A 21 de setembro de 2022, o Presidente da Assembleia da República promoveu a audição dos órgãos de governo próprios das regiões autónomas, nos termos do artigo 142.º do Regimento, e para os efeitos do n.º 2 do artigo 229.º da Constituição, solicitando o envio dos respetivos pareceres, nos termos da Lei n.º 40/96, de 31 de agosto.

De igual modo, no dia 12 de dezembro de 2022, foi solicitado contributo à Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), nos termos do artigo 141.º do Regimento.

Os pareceres remetidos pelos órgãos acima elencados são disponibilizados para consulta [na página eletrónica da iniciativa](#).

Outras

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa sugere-se que a Comissão consulte, se assim o deliberar, o IHRU, I.P. podendo, de igual modo, solicitar pareceres a associações do setor.

Proposta de Lei n.º 46/XV/1.ª (GOV)

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

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

MENDES, Luís – Mercado de arrendamento em Portugal : crónica de uma morte anunciada. **Boletim Goiano de Geografia** [Em linha]. Goiás. ISSN 1984-8501. Vol. 42, nº 01, (2022), 24 p. [Consult. 9 dez. 2022]. Disponível em WWW: <URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140621&img=29046&save=true>>.

Resumo: Através da análise de diversas leis e alterações legislativas nos últimos 100 anos, bem como de um trabalho de campo composto como observação participante de três anos de experiência do autor como agente no setor imobiliário, este trabalho pretende fazer uma revisão das políticas de arrendamento em Portugal e dos impactos que tiveram na reprodução de várias fragilidades do mercado de arrendamento. O artigo inclui «algumas recomendações de políticas que defendem que a ação governamental é decisiva na formulação de políticas de habitação e arrendamento criando um quadro jurídico e regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e demanda e um direito efetivo à habitação por arrendamento acessível.»

MENDES, Luís – Nova geração de políticas de habitação em Portugal : contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. **Finisterra** [Em linha]. Lisboa. ISSN: 0430-5027. Vol. 55, nº 114 (2020), p. 77-104. [Consult. 9 dez. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=141248&img=29492&save=true>>.

Resumo: «O lançamento da iniciativa Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) representa um momento discursivo governamental inovador na tentativa de resolução dos problemas estruturais que se têm colocado ao avanço do Direito à Habitação no nosso país. Todavia, persistem, em termos operacionais e práticos, inúmeras contradições. A construção do ensaio partirá de postulados ou conceitos já estabelecidos na literatura consultada que nos permita, através de um trabalho lógico de relação de hipóteses explicativas, desconstruir algumas daquelas contradições neste texto, nomeadamente: (i) a ofensiva neoliberal escamoteada de descentralização, presente na municipalização das políticas de habitação; (ii) as lógicas de financiamento

dos instrumentos de actuação que promovem múltiplas engenharias acumuladoras de financeirização, alimentando o nexos Estado-Finanças-Imobiliário e (iii) o novo papel do Estado capitalista neoliberal enquanto promotor, gestor e garantidor de habitação, por oposição a um desejável Estado construtor, implementador e executor de habitação e de uma consequente política pública neste sector.»

NEVES, Ana F. – A habitação pública e o direito a uma habitação socialmente adequada. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 37-49. RP-12

Resumo: Em novembro de 2021, a Direção-Geral da Política Regional e Urbana da Comissão Europeia destacou que um «número crescente de cidadãos europeus tem dificuldade em aceder a habitação adequada e acessível, sendo tal mais pronunciado nas cidades e zonas urbanas e em relação aos agregados familiares com rendimentos mais baixos, tendo as listas de espera de habitação social e acessível atingido máximos históricos e o número de sem-abrigo [...] aumentado acentuadamente». Perante estes dados, a autora analisa o 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 Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social") e afirma que «sem um parque público de habitação de razoável dimensão é “muito limitada” a capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação».

OCDE – **Housing and inclusive growth** [Em linha]. Paris: OECD, 2020. [Consult. 9 dez. 2022]. Disponível em WWW: <URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=131851&img=17085&save=true>>.

Resumo: «A habitação é a chave para o crescimento inclusivo. É o maior item de despesa dos orçamentos familiares, o principal motor da acumulação de riqueza e a maior fonte de endividamento da maioria das famílias. A moradia e o bairro em que as pessoas vivem também têm implicações importantes para a saúde individual, emprego e resultados educacionais – efeitos que podem começar na infância e durar toda a vida. No entanto, o mercado imobiliário também pode representar uma barreira ao crescimento inclusivo para alguns grupos, como famílias de baixos rendimentos,

crianças, jovens, idosos e sem-abrigo. A pandemia do COVID-19 destacou ainda mais abruptamente a importância das questões habitacionais para as pessoas e levou os governos a introduzir uma série de apoios habitacionais de emergência. No entanto, a pandemia também destacou a necessidade de os governos desenvolverem respostas mais estruturais para enfrentar os desafios habitacionais persistentes. Este relatório avalia as principais questões subjacentes às políticas habitacionais pré-COVID-19 e propõe uma série de recomendações para apoiar resultados habitacionais mais inclusivos, medidas para enfrentar algumas das barreiras estruturais ao crescimento inclusivo no mercado imobiliário, bem como medidas para enfrentar os desafios habitacionais específicos enfrentados por grupos vulneráveis.»