

Projeto de Lei n.º 606/XV/1.^a

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

Exposição de Motivos

O Direito à habitação é um direito constitucional, previsto como um direito fundamental de carácter económico, social e cultural. Mais especificamente, o artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa (doravante CRP), com a epígrafe “Habitação e urbanismo”, dispõe no seu n.º1 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.” Mas a CRP vai mais longe, atribuindo diversas obrigações ao Estado neste âmbito, nomeadamente, a este cabe estimular a construção privada, fomentar a criação de cooperativas de habitação, promover a construção de habitações económicas e sociais, entre outras.

Assim, o direito constitucional à habitação compreende três vertentes: a pública, privada e cooperativa, sendo evidente que todas elas cumprem fins públicos, como de resto a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 03 de Setembro, também reconhece no seu artigo 4.º.

Segundo o Acórdão do Tribunal Constitucional datado de 01-04-1992¹, “O direito a habitação, ou seja, o direito a ter uma morada condigna, como direito fundamental de natureza social, e um direito a prestação, que implica determinadas acções ou prestações do Estado.” E continua, “Trata-se de um direito cujo conteúdo não pode ser determinado ao nível das opções constitucionais, antes pressupõe uma tarefa de concretização e de mediação do legislador ordinário, e cuja efectividade esta dependente da chamada “reserva do possível”, em termos políticos, económicos e sociais.” Acabando por concluir que “O direito à habitação, como direito social que é, quer seja entendido como um direito a uma prestação vinculada, reconduzível a uma

¹ Disponível online em [Acórdão do Tribunal Constitucional - Ministério da Justiça \(dgsi.pt\)](#)

mera pretensão jurídica, ou antes como um autêntico direito subjectivo inerente ao espaço existencial do cidadão, não confere a este um direito imediato a uma prestação efectiva, já que não é directamente aplicável nem exequível por si mesmo.”

Dito isto, o Estado, apesar de reconhecer a todos e em condições de igualdade o acesso à habitação, reconhece que este não pode ser assegurado de forma imediata devendo, sim, ser assegurado através da oferta pública, privada e cooperativa de habitação, devendo haver regras de acesso estabelecidas, em especial no que diz respeito aos dois últimos.

Assim, quem tiver capacidade económica pode aceder ao mercado para suprir as suas necessidades relativamente a habitação, por outro lado, aqueles que se encontram numa situação de maior vulnerabilidade económica poderão não conseguir fazê-lo e, por essa razão, o Estado tem obrigação de lhes garantir acesso a habitação condigna.

Infelizmente é cada vez mais difícil para os portugueses, que continuam a ter a média de salários das mais baixas da União Europeia, comprar ou arrendar casa, deixando assim cada vez mais famílias a depender de habitação pública. Segundo noticiado, “A taxa implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 1,898% em dezembro, o valor mais elevado desde setembro de 2012 e uma forte subida de 30 pontos-base face a novembro, segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE).”² Segundo o Público, o “Peso da habitação no orçamento das famílias torna Portugal um dos países mais vulneráveis da Europa aos choques de preços. Percentagem de famílias sem activos líquidos para acomodar aumentos é de 25%.”³ Por outro lado, para quem arrenda e especialmente em determinadas zonas do país, o acesso está também cada vez mais limitado. Segundo noticiado a “Renda média sobe 48,7% e atinge valor mais elevado de 2022” e ainda na mesma notícia, podemos ler que “Lisboa ultrapassou pela primeira vez os dois mil euros de renda média em dezembro de 2022. Globalmente, valor da renda média é agora 519 euros mais caro do que há um ano, de acordo como

² [INE. Juros dos créditos à habitação disparam para máximos de 2012, perto de 1,9% – Observador](#)

³ [O insustentável peso da habitação | Série Habitação em Portugal | PÚBLICO \(publico.pt\)](#)

barómetro Imovirtual.”⁴

É, assim, evidente 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 consentâneos com os vencimentos dos portugueses, assegurar ferramentas para que quem seja mutuário tenha a possibilidade de renegociar créditos, mas também assegurar que quem já não tem possibilidade de sem apoio arrendar ou comprar, tenha acesso a habitação pública. Para que isso aconteça é fundamental que se verifique uma fiscalização adequada do parque habitacional público, pois onde há escassez tem que haver priorização das necessidades e comprovação de que quem beneficia efectivamente tem necessidade. Caso contrário, corre-se o risco de atribuir habitação a quem não necessita dela e deixar de fora quem não lhe consegue aceder de outra forma.

Assim, importa que a Lei de Bases da Habitação conforme esta realidade e expressamente atribua ao Estado a obrigação de fiscalização do uso efectivo, prudente e necessário por parte de quem beneficia deste tipo de habitação, assegurando desta forma a disponibilidade de habitação para quem efectivamente necessitar dela. Segundo dados recentes, cerca de 12% das casas em Portugal não estão a ser usadas⁵, sendo que uma percentagem delas é da propriedade do Estado. Pelo que deve ser priorizada uma gestão eficiente destes imóveis, os que não estão a ser usados devem ser disponibilizados às famílias carenciadas e o que estão a ser usados, devem ser sujeitos a verificação no sentido de perceber se o vínculo com os seus beneficiários se deve manter.

Assim nos termos constitucionais e legalmente aplicáveis, o Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam a seguinte Projeto-Lei:

⁴ [Renda média sobe 48,7% e atinge valor mais elevado de 2022 \(dinheirovivo.pt\)](https://www.dinheirovivo.pt)

⁵ [Falta de oferta de habitação? Portugal tem 723 mil casas vazias \(mais de 150 mil só na zona de Lisboa\) – Observador](#)

Artigo 1.º

Objeto

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.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

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 redacção:

“Artigo 3.º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - (...).

6 - (...).

7 - O Estado promove o uso prudente da habitação pública e assegura a sua utilização por beneficiários cuja necessidade de seu acesso seja comprovada.

Artigo 27.º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:

a) (...);

b(...);

c) (...);

d) (...);

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 fraudulento deste tipo de habitação, nos termos da lei.

4 - (...).

Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

É aditado o artigo 5.º - A, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, com a seguinte redacção:

«Aditar 5.º - A

Uso efetivo e prudente da habitação pública

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.

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 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 Diário da República

Palácio de São Bento, 1 de Março de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá
Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias -
Rui Afonso - Rui Paulo Sousa