



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

PARECER DA SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA
GERAL SOBRE O PROJETO DE LEI N.º
843/XIII/3.ª (PS) – LEI DE BASES DA HABITAÇÃO.

HORTA, 28 DE MAIO DE 2018

| | |
|---|---------------------------------|
| ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES | |
| ARQUIVO | |
| Entrada | 1951 Proc. n.º 02-08 |
| Data: | 018 / 05 / 29 N.º 153, <u>x</u> |



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

INTRODUÇÃO

A Subcomissão de Política Geral, em 25 de maio de 2018, procedeu à apreciação, relato e emissão de parecer sobre ao **Projeto de Lei n.º 843XIII/3.ª (PS) – Lei de Bases da Habitação**. O Projeto de Lei deu entrada na Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores no dia 24 de abril de 2018, tendo sido remetido à Comissão de Política Geral para apreciação, relato e emissão de parecer até ao dia 14 de maio de 2018, por despacho de Sua Excelência a Senhora Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores.

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A pronúncia dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores relativamente às questões de competência dos órgãos de soberania que digam respeito à Região exerce-se por força do disposto no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa em conjugação com o que dispõe a alínea g) do n.º 1 do artigo 7.º, a alínea i) do artigo 34.º e os artigos 116.º e 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, aprovado pela Lei n.º 2/2009, de 12 de janeiro e com o que estipula a alínea e) do artigo 42.º do Regimento da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores.

A emissão do respetivo parecer pela Assembleia Legislativa ocorre num prazo de 20 dias, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores.

A emissão do parecer da Assembleia Legislativa cabe à comissão especializada permanente competente em razão da matéria, nos termos da alínea e) do artigo 42.º do Regimento.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Nos termos do disposto na alínea ii) do artigo 1.º da resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 23/2012 de 20 de novembro, a matéria objeto da iniciativa é da competência da Comissão de Política Geral.

CAPÍTULO II
APRECIÇÃO DA INICIATIVA
NA GENERALIDADE E NA ESPECIALIDADE

I – NA GENERALIDADE

CAPÍTULO I
Direito à Habitação

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece as bases gerais da política de habitação, com vista a garantir a todos o acesso efetivo a uma habitação condigna.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos da presente lei entende-se por:

- a) «**Agregado familiar**», o conjunto de pessoas que vivem na mesma habitação em economia comum e que têm entre si laços familiares;
- b) «**Área urbana de génese ilegal**» ou «**AUGI**», o prédio ou conjunto de prédios que, sem licença de loteamento, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até 31 de dezembro de 1984 ou que tenham sido parcelados anteriormente de 29 de novembro de 1965;
- c) «**Carga das despesas associadas a habitação**», o indicador que traduz o rácio entre as despesas anuais associadas à habitação e o rendimento disponível do agregado, deduzindo as transferências sociais relativas à habitação em ambos os elementos da divisão;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- d) «**Colmatação urbana**», a operação urbanística em terreno não edificado, localizado em contexto predominantemente urbanizado, destinada a fomentar a regeneração de áreas urbanas e a consolidar e a estruturar a cidade alargada;
- e) «**Habitação pública**», o imóvel com vocação habitacional, propriedade de uma entidade pública, independentemente do seu uso e forma de gestão;
- f) «**Habitação com apoio público**», o imóvel com vocação habitacional, propriedade de uma entidade privada ou social, que beneficia ou beneficiou na sua aquisição, construção, manutenção, reabilitação ou arrendamento, de qualquer tipo de apoio público, nomeadamente em bens móveis ou imóveis, de natureza pecuniária, fiscal ou outra;
- g) «**Habitação a custos controlados**», a modalidade de habitação com apoio público, construída ou adquirida com apoio específico do Estado no quadro do respetivo regime legal;
- h) «**Habitação acessível**», o imóvel com vocação habitacional destinado a primeira habitação, em condições de venda ou arrendamento compatíveis com o rendimento familiar;
- i) «**Habitação abandonada**», imóvel com vocação habitacional que não seja legitimamente fruído por qualquer pessoa e cuja conservação não é assegurada pelos respetivos proprietários;
- j) «**Habitação devoluta**», o imóvel com vocação habitacional que se encontre injustificadamente desocupado, sendo indícios de desocupação, nos termos e com as exceções legais, a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- k) «**Habitação precária**», a habitação que não reúne todas as condições legais exigíveis, nomeadamente a que é obtida através de autoconstrução, mas que é utilizada de forma habitual e permanente;
- l) «**Habitação de utilização sazonal**», a habitação que, não constituindo habitação permanente, é fruída num período temporalmente limitado como habitual, ficando devoluta no resto do ano;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- m) «**Parque habitacional**», o conjunto de todos os imóveis com vocação habitacional existentes num dado território, independentemente de se tratar de património público, social ou privado;
- n) «**Pessoa sem abrigo**», a pessoa que, independentemente da sua nacionalidade, origem racial ou étnica, religião, idade, sexo, orientação sexual, condição socioeconómica e condição de saúde física e mental, se encontre sem teto, vivendo no espaço público, em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou sem casa, em alojamento temporário para o efeito;
- o) «**Preço de mercado declarado**», o preço de venda ou arrendamento no mercado habitacional declarado pelos particulares à Autoridade Tributária;
- p) «**Primeira habitação**», a habitação que é utilizada como residência habitual e permanente pelo indivíduo, pelo agregado familiar ou pela unidade de convivência;
- q) «**Privação severa das condições de habitação**», a condição da população que vive num espaço de habitação sobrelotado e com, pelo menos, um dos seguintes problemas: inexistência de instalação de banho ou duche no interior do alojamento; inexistência de sanita com autoclismo, no interior do alojamento; teto que deixa passar água, humidade nas paredes ou apodrecimento das janelas ou soalho; luz natural insuficiente num dia de sol;
- r) «**Renda apoiada**», a renda resultante do regime do arrendamento apoiado, nos termos do qual o valor da renda é função do rendimento do agregado familiar, independentemente do valor da habitação;
- s) «**Renda condicionada**» ou «**renda técnica**», a renda calculada, nos termos da lei, em função do valor patrimonial tributário da habitação, independentemente do rendimento do agregado familiar nela residente;
- t) «**Renda livre**», a renda estabelecida por acordo entre o senhorio e o inquilino, nos termos do regime do arrendamento urbano;
- u) «**Renda acessível**», a renda que seja significativamente inferior ao limite de 40% do rendimento disponível do agregado familiar;
- v) «**Serviços públicos essenciais**», os bens e serviços como tal definidos na legislação respetiva, nomeadamente: fornecimento de água; fornecimento de energia;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

comunicações; serviços postais; recolha e tratamento de águas residuais; e recolha e gestão de resíduos sólidos urbanos;

w) «**Sobrelotação habitacional**», a situação de uma habitação cuja dimensão ou tipologia é insuficiente para o número de pessoas e composição do agregado familiar ou unidade de convivência nela residente;

x) «**Sobrecarga das despesas em habitação**», a condição dos agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40% dos respetivos rendimentos.

y) «**Taxa de esforço habitacional**», a percentagem do rendimento disponível do agregado familiar afeta à totalidade das despesas associadas à habitação;

z) «**Uso habitacional**», o uso a que se destina um imóvel, como tal definido nos instrumentos de gestão territorial com vocação para o constituir;

aa) «**Unidade de convivência**», o conjunto de indivíduos que vive na mesma habitação de forma habitual e permanente, independentemente da relação existente entre si.

Artigo 3.º

Princípios gerais

1. O direito a uma habitação condigna é um direito fundamental de todos os cidadãos portugueses, reconhecido pelo artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que deve ser garantido a todos nos termos constitucionais, dos deveres e compromissos internacionais do Estado Português, da presente lei e demais legislação aplicável.

2. Com vista a assegurar o exercício efetivo do direito à habitação, o Estado deve tomar as medidas adequadas, que se destinem a favorecer o acesso à habitação de nível suficiente, a prevenir e reduzir a situação de pessoa sem abrigo, com vista à sua progressiva eliminação, e a tornar o preço da habitação acessível às pessoas que não disponham de recursos suficientes.

3. A promoção e a defesa da habitação são prosseguidas através da atividade dos cidadãos, do Estado, de outros entes públicos e de entidades privadas, podendo as organizações da sociedade civil ser associadas àquela atividade, nos termos da lei.

4. A promoção do acesso à habitação obedece aos seguintes princípios:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- a) **Universalidade do direito a uma habitação condigna** para todos os indivíduos e suas famílias, incluindo o acesso aos bens e serviços essenciais que lhe são inerentes, nomeadamente o abastecimento de água, saneamento básico, energia e, na área da habitação, transportes e comunicações;
- b) **Igualdade de oportunidades e coesão territorial**, com medidas de discriminação positiva adequadas para os territórios mais carenciados, independentemente de se situarem em meio urbano ou rural, central ou periférico, litoral ou interior e continental ou insular;
- c) **Sustentabilidade social, económica e ambiental**, com vista a: garantir o acesso à habitação em todas as idades da vida, incluindo a juventude e a terceira idade, bem como às camadas mais vulneráveis da população; corrigir as falhas ou disfunções do mercado habitacional; e promover a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- d) **Descentralização, subsidiariedade e cooperação**, implicando todos os níveis da administração pública, com vista a reforçar uma abordagem de proximidade e adequar as competências e recursos às necessidades identificadas;
- e) **Transparência e participação dos cidadãos**, tanto na definição das políticas públicas como nas respostas concretas às carências habitacionais detetadas, apoiando as iniciativas das comunidades locais e das populações.

Artigo 4.º

Função social da habitação

1. Considera-se função social da habitação o dever do proprietário de um imóvel ou fracção habitacional de fazer uso do seu bem de forma a que o exercício do direito de propriedade contribua para o interesse geral.
2. Sem prejuízo do direito à propriedade privada e à sua fruição, nos termos do artigo 62.º da Constituição, os titulares de imóveis ou fracções habitacionais que sejam detidos por entidades privadas devem participar, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos, para si e para as suas famílias, o direito a uma habitação condigna.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

3. As habitações que se encontrem injustificadamente devolutas ou abandonadas incorrem em penalizações definidas por lei, nomeadamente fiscais e/ou contraordenacionais, e podem ser requisitadas temporariamente, mediante indemnização, pelo Estado, pelas regiões autónomas ou por autarquias locais, nos termos e pelos prazos que a lei determinar, a fim de serem colocadas em efetivo uso habitacional, mantendo-se no decurso da requisição a titularidade privada da propriedade.

CAPÍTULO II

Da habitação e do «habitat»

SECÇÃO I

Da habitação

Artigo 5.º

Dimensão adequada da habitação

1. A lei define os requisitos mínimos para a qualificação das habitações, tendo em conta a respetiva tipologia, o número e área das divisões e espaços complementares e a existência das correspondentes redes de abastecimento de água, saneamento básico, energia, e transportes e comunicações.
2. Uma habitação considera-se de dimensão adequada ao agregado familiar ou à unidade de convivência que nela reside se a área dos compartimentos e espaços complementares, o número de quartos e as redes de abastecimento, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.
3. Existe sobrelotação habitacional quando a área útil ou o número de quartos de dormir da habitação não for suficiente para o número de pessoas que nela reside, tendo em conta a respetiva idade, condição de saúde, sexo e tipo de relações entre si.
4. Existe risco de promiscuidade quando não seja possível garantir quartos de dormir diferenciados para preservar a intimidade das pessoas e a privacidade familiar.
5. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais desenvolvem uma política tendente à adaptação dos fogos existentes que não cumpram os requisitos legais respeitantes à dimensão das habitações, a qual assegurará incentivos à conversão e requalificação destes.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 6.º

Higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade

1. O acesso à habitação importa a garantia de condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade e é promovido por todas as entidades públicas e privadas envolvidas no setor de habitação, no âmbito das suas responsabilidades.
2. A garantia prevista no número anterior é prosseguida, nomeadamente, através:
 - a) Da definição, pela lei, de requisitos mínimos, nomeadamente no que concerne à implantação, acessos, áreas mínimas, métodos construtivos, iluminação natural e ventilação, bem como das formas da respetiva fiscalização por parte das entidades públicas competentes;
 - b) Do acesso generalizado a redes de abastecimento de energia, água, saneamento, comunicações e demais serviços públicos essenciais;
 - c) Da promoção, por parte dos entes públicos, de políticas tendentes à eliminação de fenómenos de segregação ou de criação de fogos habitacionais em áreas não destinadas a uso habitacional, nos termos da legislação e regulamentação urbanística, ou não servidas por serviços públicos essenciais;
 - d) Do efetivo sancionamento das entidades que incumpram os seus deveres legais em matéria de habitação ou que promovam a habitação em condições de higiene, salubridade, conforto e segurança incompatíveis com a legislação vigente;
 - e) Da definição e implementação de regras de acessibilidade que garantam que quer o acesso ao fogo, quer a respetiva fruição, são proporcionados a todos os cidadãos independentemente da sua condição física.
3. A lei e a atuação dos poderes públicos garantem ainda a promoção da sustentabilidade ambiental e o reforço da resiliência sísmica dos edifícios.

Artigo 7.º

Acesso a serviços públicos essenciais

O direito a uma habitação condigna implica o acesso universal a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria, incumbindo ao Estado, em articulação com as demais entidades competentes, promover o alargamento das redes de abastecimento



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

de água, de saneamento, de energia e de transportes e comunicações aos locais em que estas não existam.

Artigo 8.º

Intimidade pessoal e privacidade familiar

1. A lei e a atuação das entidades públicas competentes devem assegurar a preservação da intimidade pessoal e da privacidade familiar, nos termos da Constituição e da lei.
2. A existência de sobrelotação ou risco de promiscuidade, definidos no artigo 5.º, relativamente a agregados familiares ou unidades de convivência com carência económica, é tida em conta na atribuição de habitação pública ou com apoio público.

Artigo 9.º

Proteção do domicílio

1. Todos os cidadãos têm direito a um domicílio, no lugar da sua residência habitual ou ocasional.
2. O domicílio goza de proteção contra o acesso ilegal de entidades públicas ou privadas.
3. Todos têm o direito de proteger o respetivo domicílio nos termos da lei.

Artigo 10.º

Direito à morada

1. O Estado promove e garante a todos os cidadãos o direito a uma morada postal, inerente ao exercício dos direitos de cidadania, incluindo o serviço de entrega de correspondência.
2. As autarquias têm o dever de garantir a identificação toponímica de todas as habitações existentes na sua área, incluindo zonas urbanas recentes, áreas urbanas de génese ilegal, núcleos de habitação precária, habitação dispersa ou habitações isoladas.
3. As organizações de moradores têm o direito de participar no processo de nomeação e identificação toponímica dos respetivos bairros ou zonas de intervenção.
4. As pessoas sem abrigo têm o direito de indicar como morada postal um local de sua escolha, ainda que nele não pernoitem.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 11.º

Proteção e acompanhamento no despejo

1. Os cidadãos gozam legal de proteção contra o despejo quando esteja em causa a sua primeira habitação.
2. O despejo de primeira habitação não se pode realizar nos meses de inverno nem no período noturno, depois das 20 horas ou antes das 8 horas, salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente
3. Considera-se que o despejo é forçado quando a privação da habitação habitual e permanente é devida a uma situação de insolvência ou insuficiência económica do indivíduo ou agregado familiar nela residente, ou ao facto de se tratar de uma habitação precária.
4. As entidades públicas não podem promover o despejo forçado ou a demolição de habitações precárias de indivíduos ou agregados familiares vulneráveis sem garantir previamente soluções alternativas de alojamento.
5. Em caso de ocupação ilegal de habitações públicas, o despejo deve obedecer a regras procedimentais previamente estabelecidas.
6. São garantidas, nomeadamente:
 - a) A impenhorabilidade da casa de morada de família para satisfação de créditos fiscais ou contributivos, nos termos da lei;
 - b) A obrigação de consultar as partes afetadas no sentido de serem encontradas soluções alternativas ao despejo e um período de pré- aviso razoável relativamente à data do despejo;
 - c) A existência de meios de ação e apoios legais necessários para o recurso aos tribunais;
 - d) A existência de serviços públicos de apoio e acompanhamento em caso de despejo forçado, os quais devem procurar ativamente soluções alternativas de alojamento ou apoio financeiro, por forma a evitar que indivíduos ou agregados familiares vulneráveis caiam na condição de pessoa sem abrigo;
 - e) A proteção legal e os apoios necessários para garantir estabilidade e segurança na sua primeira habitação aos inquilinos com mais de 65 anos ou com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a obrigatoriedade de



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

retorno à mesma habitação, após obras profundas ou coercivas, se ela se mantiver, ou, se tal não suceder, o realojamento em condições análogas às que anteriormente detinha.

Artigo 12.º

Uso habitacional

1. A vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional depende da sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial.
2. A utilização concreta de um imóvel ou fração para fins habitacionais carece de autorização de utilização conferida pelo município, nos termos da lei e salvas as exceções nela previstas.
3. A utilização de um imóvel ou fração habitacional como estabelecimento hoteleiro ou como alojamento local temporário, cedido a turistas mediante remuneração, requer autorização de utilização específica para esses fins, a conferir pelos municípios da área, e implica o cumprimento dos respetivos requisitos legais e regulamentares.

SECÇÃO II

Do «habitat»

Artigo 13.º

Conceito de «habitat»

1. Entende-se por «habitat» o contexto territorial, exterior à unidade habitacional, em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito às infraestruturas e equipamentos coletivos existentes, ao acesso a serviços públicos essenciais e a redes de transportes e comunicações.
2. O «habitat» pode ser urbano ou rural.

Artigo 14.º

Valorização do «habitat»

1. A garantia do direito à habitação compreende a existência de um «habitat» que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva, e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos,



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.

2. A valorização do «habitat» urbano compreende:

- a) A existência de redes e serviços de apoio à infância, nomeadamente no que concerne ao acesso a creches, jardins infantis e espaços e instalações públicos dedicados à criança;
- b) A proximidade de equipamentos de ensino pré- escolar e obrigatório, em número e dimensão adequados ao núcleo residencial ou ao aglomerado urbano que servem;
- c) A proximidade de equipamentos de saúde, nomeadamente ao nível dos cuidados primários e continuados, bem como de equipamentos ou serviços de apoio aos idosos e às pessoas com deficiência;
- d) A garantia das condições de salubridade e higiene urbana;
- e) A protecção adequada contra riscos ambientais, naturais ou antrópicos;
- f) A manutenção de condições de calma e tranquilidade públicas, nomeadamente no tocante à limitação dos fatores de ruído.

3. A valorização do «habitat rural» compreende:

- a) A existência de um sistema ordenado de gestão do espaço rural envolvente, garantindo a sua sustentabilidade e segurança;
- b) A proximidade de um aglomerado urbano que disponha de cuidados de saúde primários e continuados e de equipamentos de ensino pré- escolar e obrigatório, equipamentos ou serviços de apoio aos idosos e às pessoas com deficiência, bem como a existência de transportes públicos que garantam a respetiva acessibilidade;
- c) A protecção e preservação das características do território e da paisagem que lhe confirmam identidade cultural própria;
- d) A protecção adequada contra riscos ambientais, naturais ou antrópicos.

Artigo 15.º

Rede adequada de equipamentos e serviços sociais e de transportes

- 1. Para salvaguarda da qualidade do «habitat», incumbe ao Estado assegurar uma rede adequada de equipamentos e serviços sociais e de transportes.
- 2. Para efeitos do número anterior, são garantidas pelas entidades públicas competentes:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- a) A previsão das redes de infraestruturas e de espaços para instalação de equipamentos sociais no âmbito dos instrumentos de gestão territorial à escala regional e local;
 - b) A criação e manutenção de sistemas de transportes, incluindo públicos, que permitam, nomeadamente, as deslocações quotidianas entre a habitação e o local de trabalho, bem como o acesso a outras zonas do país.
3. A lei estabelece os requisitos técnicos a que devem obedecer as servidões de passagem e em geral os acessos às habitações, tendo em vista a circulação, em segurança, de pessoas e veículos automóveis, nomeadamente serviços de emergência e socorro a qualquer hora do dia ou da noite, bem como define as autoridades competentes para fiscalizar e intervir na defesa da legalidade.

Artigo 16.º

Direito à escolha do lugar de residência

1. O Estado respeita e promove o direito dos cidadãos à escolha do lugar de residência, de acordo com as suas necessidades, possibilidades e preferências, e sem prejuízo dos condicionamentos urbanísticos.
2. Em caso de realojamento habitacional por entidades públicas, no âmbito das respetivas competências, é obrigatória a auscultação dos envolvidos por forma a respeitar o seu direito à escolha do lugar de residência, assegurando sempre que possível a permanência dos agregados a realojar na proximidade do lugar onde anteriormente residiam.
3. Em caso de realojamento por entidades privadas, determinado por imperativo legal, é promovida a permanência dos arrendatários ou cessionários de habitações na proximidade do lugar onde anteriormente residiam, sem prejuízo do disposto na alínea e) do número 6 do artigo 12.º

CAPÍTULO III

Agentes da política de habitação

SECÇÃO I

Entidades Privadas



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 17.º

Pessoas e famílias

1. O Estado promove a política de habitação direcionada para as pessoas e famílias, nomeadamente para assegurar a estabilidade e segurança da primeira habitação.
2. As unidades de convivência gozam de proteção legal relativamente à primeira habitação.
3. Todos têm direito a:
 - a) Usar e fruir as suas habitações, nos termos da lei;
 - b) Beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva;
 - c) Aceder, em condições de equidade, a espaços coletivos e de uso público, designadamente espaços verdes, outros espaços de utilização coletiva e equipamentos sociais e culturais.
4. Os jovens gozam de especial proteção no acesso à habitação com vista à promoção da sua autonomia e independência social e económica.
5. Os cidadãos com deficiência têm direito a medidas de discriminação positiva no acesso à habitação e à garantia de condições físicas de acessibilidade nas respetivas habitações, no espaço público e nos equipamentos de utilização coletiva.
6. As pessoas idosas gozam de especial proteção no acesso e manutenção de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade.

Artigo 18.º

Empresas e outras entidades privadas

As empresas e outras entidades de direito privado, nomeadamente dos setores imobiliário e conexos, financeiro e de prestação de serviços e bens essenciais, participam na promoção do direito à habitação e na valorização do «habitat», no âmbito da prossecução do respetivo objeto social, e com respeito pelas leis e pelo interesse geral.

SECÇÃO II

Setor social



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 19.º

Liberdade de organização e associação

Os cidadãos têm direito a organizar-se livremente de forma a promover respostas habitacionais e medidas de apoio à habitação, bem como de preservação ou melhoria do respetivo «habitat», incluindo o acesso a redes de infraestruturas e equipamentos coletivos e a fruição de zonas verdes e espaços públicos.

Artigo 20.º

Cooperativas de habitação e autoconstrução

1. O Estado fomenta a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução, nos termos da Constituição e da lei.
2. As cooperativas de habitação contribuem para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram, promovendo o tratamento das áreas envolventes dos empreendimentos por que são responsáveis, incluindo as zonas de lazer, e assegurando a manutenção permanente das boas condições de habitabilidade dos edifícios.
3. Às cooperativas de habitação que tenham por objeto principal a promoção, construção, aquisição e arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação, são garantidos incentivos e apoios públicos, nomeadamente:
 - a) Um regime tributário que assegure discriminação positiva aos seus projetos;
 - b) Incentivos específicos;
 - c) Simplificação dos procedimentos administrativos.
4. As autarquias locais estimulam a participação do setor cooperativo nas suas políticas de habitação, no quadro das respetivas prioridades, nomeadamente através da cedência de terrenos ou imóveis municipais destinados à construção ou reabilitação de habitação acessível, e de benefícios tributários ou outros incentivos.
5. O Estado e as autarquias locais respeitam a capacidade de autoconstrução dos cidadãos e suas famílias, promovem medidas de apoio adequadas ao enquadramento desta capacidade no âmbito do direito à habitação e no cumprimento das normas urbanísticas e contribuem para o financiamento das respetivas soluções habitacionais.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 21.º

Setor social

1. As entidades dotadas de personalidade jurídica, que respeitem os princípios orientadores da economia social, nomeadamente as associações mutualistas, as misericórdias, as fundações, as instituições particulares de solidariedade social, as associações com fins altruísticos que atuem no âmbito cultural, recreativo, do desporto e do desenvolvimento local e as entidades abrangidas pelos subsetores comunitário e autogestionário, participam na satisfação do direito à habitação e na valorização do «habitat», cooperando com o Estado, as autarquias e outras entidades públicas em projetos e ações que visem esse objetivo.
2. As entidades do setor social podem incluir nos seus objetivos estatutários a promoção e/ou a gestão de habitação acessível.

Artigo 22.º

Associações e organizações de moradores

1. As associações e organizações de moradores gozam do direito de petição perante as autarquias locais relativamente a todos os assuntos da competência destas que sejam do interesse dos moradores.
2. As associações e organizações de moradores, bem como as suas estruturas federativas, são auscultadas e participam na definição das políticas de habitação.
3. As associações e organizações de moradores beneficiam de apoios à respetiva constituição e atividade, nomeadamente:
 - a) Isenção de custos na respetiva constituição;
 - b) Benefícios fiscais respeitantes à sua atividade;
 - c) Participação no Conselho Nacional e nos Conselhos Locais de Habitação;
 - d) Audição no âmbito da elaboração da Estratégia Nacional de Habitação e dos programas locais de habitação.
4. As associações e organizações de moradores participam na identificação das carências habitacionais nas áreas que lhes correspondem e nos levantamentos locais dos recursos habitacionais disponíveis, nomeadamente habitações devolutas ou abandonadas.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

5. As associações e organizações de moradores podem propor aos municípios a requisição temporária para fins habitacionais, nos termos da presente lei, de imóveis devolutos ou abandonados com vocação habitacional.

6. Cabe às assembleias de freguesia, por sua iniciativa ou a requerimento de comissões de moradores ou de um número significativo de moradores, demarcar as áreas territoriais das organizações de moradores de âmbito territorial inferior ao da freguesia, solucionando os eventuais conflitos daí resultantes.

Artigo 23.º

Contratos administrativos com entidades do setor social

A fim de assegurar o cumprimento das prioridades definidas nas polícias nacionais, regionais e locais de habitação, o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais devem promover a celebração com entidades do setor social de contratos administrativos, de cooperação ou de incentivo, que as incentivem e/ou vinculem a colaborar na execução de programas considerados prioritários.

SECÇÃO III

Setor público

Artigo 24.º

Estado

1. O Estado é o principal garante do direito à habitação, o decisor da política nacional de habitação e o incentivador e fiscalizador das políticas de regionais e municipais de habitação.

2. Para o cumprimento do disposto no número anterior, incumbe ao Estado:

- a) Proceder anualmente ao levantamento rigoroso e público da situação existente no país em matéria de habitação;
- b) Programar e executar as políticas nacionais de habitação e de ordenamento do território;
- c) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e as autarquias locais, a construção e reabilitação de habitações públicas em número e dimensão suficientes;
- d) Garantir as condições para a valorização do «habitat» urbano e rural, em colaboração com as regiões autónomas e as autarquias;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- e) Garantir as condições para um ordenamento do território sustentável e para a defesa da paisagem, dos recursos naturais e dos valores ambientais e culturais;
- f) Definir uma política de solos compatível com os objetivos das políticas de habitação e de ordenamento do território;
- g) Garantir, em colaboração com as regiões autónomas e as autarquias, a cobertura integral do território em matéria de acesso a redes de infraestruturas, serviços públicos essenciais e equipamentos e serviços coletivos, nomeadamente no quadro das políticas de educação, saúde, segurança social e cultura;
- h) Regular a atividade do setor da construção, reabilitação, promoção, gestão e mediação imobiliária, através da participação das respetivas estruturas associativas e com subordinação à lei e ao interesse geral;
- i) Definir os regimes legais de arrendamento e as modalidades de apoio ao arrendamento e ao acesso à habitação própria, e assegurar a estabilidade e segurança da primeira habitação das pessoas e famílias;
- j) Combater todas as formas de discriminação no acesso à habitação, nomeadamente sancionando- as através de via penal ou contraordenacional;
- k) Promover a compatibilidade das rendas com os rendimentos familiares;
- l) Criar e desenvolver os instrumentos necessários, incluindo financeiros, para a concretização da política nacional da habitação;
- m) Promover a transparência do mercado imobiliário, divulgando regularmente informação estatística, de origem pública, sobre os valores de venda e arrendamento;
- n) Promover a inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população.

Artigo 25.º

Regiões Autónomas

As Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira garantem a definição e promoção das respetivas políticas regionais de habitação e ordenamento do território e regulam a organização e funcionamento dos instrumentos promotores do direito à habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 26.º

Autarquias locais

1. Os municípios e as freguesias participam na efetivação da garantia do direito à habitação, nos termos da Constituição e da lei, sendo-lhes atribuídas as necessárias competências e respetivos meios para o seu desenvolvimento, com obediência aos princípios da descentralização, da subsidiariedade e da autonomia do poder local.
2. O disposto no número anterior à aplicável, com as necessárias adaptações, às associações de municípios, uniões de freguesias e outras entidades públicas interautárquicas.

Artigo 27.º

Municípios

1. Os municípios programam e executam a respetiva política municipal de habitação, identificando as carências habitacionais quantitativas e qualitativas bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou no quadro de programas nacionais.
2. Para o disposto no número anterior, cabe aos municípios:
 - a) Proceder ao levantamento periódico da situação existente nos seus territórios em matéria de habitação;
 - b) Integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial de âmbito intermunicipal, municipal ou inframunicipal e respetivos programas de execução, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional;
 - c) Promover a coexistência dos diferentes estratos sociais e etários, bem como a sua distribuição equitativa no território, e zelar pela sustentabilidade demográfica da população e pela renovação geracional;
 - d) Promover a colmatação e a reabilitação urbana integrada, incluindo a reabilitação física, económica e social do tecido urbano, sem limitação à reabilitação física de edifícios;
 - e) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações destinadas às camadas mais vulneráveis da população e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, bem como a sua adequada integração urbanística;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- f) Apoiar as cooperativas de habitação, nomeadamente nos termos do nº 4 do artigo 20.º;
- g) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados, destinadas a habitação acessível, própria ou para arrendamento;
- h) Contribuir para a melhoria generalizada das condições de habitabilidade do parque habitacional e fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos respetivos proprietários;
- i) Zelar pela garantia da função social da habitação, nos termos do artigo 4.º;
- j) Promover a requisição temporária para fins habitacionais de imóveis públicos em situação de disponibilidade ou, mediante indemnização e na sequência de declaração fundamentada prevista na alínea a) do número 8 do artigo 39.º, de imóveis privados que se encontrem injustificadamente devolutos ou abandonados, sem prejuízo da manutenção da titularidade da propriedade;
- k) Condicionar as operações urbanísticas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente incluindo nas contrapartidas legais exigíveis a inclusão de uma percentagem, com o limite superior fixado por lei, destinada a habitação acessível;
- l) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI);
- m) Incluir os núcleos de habitação precária e as áreas degradadas ou as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento adequado e suficiente;
- n) Combater a segregação espacial e social e todas as formas de discriminação no acesso à habitação, nomeadamente o assédio imobiliário, entendido como toda a acção ou omissão, praticada com abuso de direito, que vise perturbar o uso legítimo da habitação pelos que nela residem ou forçá-los a abandoná-la sem fundamento legal;
- o) Prever, monitorizar e compensar as alterações da dinâmica urbana que tenham como consequência uma valorização excessiva do custo da habitação, que dificulte a permanência no local dos residentes, em resultado de processos de gentrificação e turistificação;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- p) Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais e europeus dirigidos às pessoas sem abrigo e ao combate à discriminação racial ou étnica;
- q) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- r) Garantir no respetivo território o acesso universal às infraestruturas e serviços públicos essenciais, bem como a adequada acessibilidade aos equipamentos coletivos de educação, saúde, segurança social e cultura e aos sistemas de mobilidade e transporte público;
- s) Proteger e salvaguardar os recursos naturais e culturais e a qualidade ambiental;
- t) Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos.

Artigo 28.º

Freguesias

1. As freguesias cooperam com os municípios na programação e execução das políticas municipais de habitação.
2. Para o disposto no número anterior, as freguesias participam nos processos de levantamento e identificação das carências habitacionais, dispõem de competências em matéria de identificação, reabilitação e aproveitamento dos recursos habitacionais disponíveis e podem realizar intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade de fogos nas respetivas áreas territoriais.
3. Os órgãos de cada freguesia podem delegar nas organizações de moradores as tarefas de levantamento e identificação das carências e recursos habitacionais disponíveis nas respetivas áreas de atuação, bem como a execução de tarefas para que se encontrem disponíveis e apetrechadas, nomeadamente em matéria de limpeza e tratamento quotidiano de zonas verdes ou espaços semelhantes.

Artigo 29.º

Outras entidades públicas

1. Para a boa execução da política nacional de habitação, o Estado garante a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação e reabilitação urbana, que coordene a estratégia nacional de habitação, garanta a articulação com as



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

políticas regionais e locais de habitação e promova o arrendamento do património público, nos termos do número 1 do artigo 68.º.

2. O Estado, as regiões autónomas e os municípios podem constituir Fundos de Habitação e Reabilitação, nos termos do artigo 44.º, para apoio das respetivas políticas públicas de habitação.

3. As demais entidades públicas participam na promoção do direito e acesso à habitação, nos termos dos respetivos estatutos e de acordo com as metas e objetivos definidos na lei, nos instrumentos das políticas públicas de habitação e em contratos inter-administrativos de apoio à habitação.

CAPÍTULO IV

Políticas públicas de habitação

SECÇÃO I

Política nacional

Artigo 30.º

Política nacional de habitação

1. A política nacional de habitação é prosseguida pelo Governo, dentro dos princípios e normas constantes da presente lei de bases, e concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado, de acordo com a Constituição e os compromissos internacionais de Portugal em matéria de direito à habitação.

2. A política nacional de habitação inclui, obrigatoriamente:

- a) O levantamento anual da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas;
- b) A promoção da construção ou reabilitação de habitação pública ou a aquisição ou arrendamento de habitação privada para garantir o acesso e o direito à habitação das camadas mais vulneráveis;
- c) A integração do direito à habitação nas estratégias nacionais de combate à pobreza e à exclusão social e de erradicação da condição de pessoas sem abrigo;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- d) A inclusão do direito à habitação nas operações de reabilitação e colmatação urbanas, entendidas numa perspetiva integrada e sustentável e que visem melhorar o «habitat», garantir habitação acessível e promover a coesão social e territorial;
 - e) A melhoria das condições de habitabilidade do património habitacional dos setores público, social e privado;
 - f) A regulação do mercado habitacional e o combate à especulação;
 - g) A divulgação regular de dados públicos sobre a evolução das carências habitacionais e sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, nos termos do artigo 54.º;
 - h) A promoção da sustentabilidade e da resiliência sísmica das habitações e dos aglomerados habitacionais.
3. A política nacional de habitação articula-se com as grandes opções plurianuais do Plano e com os orçamentos de Estado.
4. A política nacional de habitação articula-se com as políticas regionais e locais de habitação, de acordo com os princípios da descentralização, subsidiariedade e cooperação.

Artigo 31.º

Estratégia Nacional de Habitação

1. A política nacional de habitação é definida na Estratégia Nacional de Habitação, que estabelece os objetivos, prioridades e programas da política nacional de habitação de acordo com as obrigações do Estado, nos termos da Constituição e da presente lei.
2. A Estratégia Nacional de Habitação, adiante identificada como ENH, é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico, que integra:
- a) Um diagnóstico nacional das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, nomeadamente decorrentes da rigidez da oferta ou da sua escassez a preços acessíveis, da insegurança e instabilidade no uso das habitações, de dinâmicas de construção e reabilitação insuficientes, da ausência de informação fidedigna ou da valorização súbita e desajustada dos valores do imobiliário habitacional;
 - b) Informação sobre o mercado habitacional, nos termos do artigo 54.º;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- c) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização;
 - d) Uma definição estratégica dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência da ENH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;
 - e) O elenco e calendário dos programas e medidas que se pretendem lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos;
 - f) O enquadramento legislativo e orçamental dos programas e medidas propostos;
 - g) A identificação dos recursos financeiros a mobilizar, quer em sede de orçamento do Estado, quer em sede de programas e estratégias plurianuais europeias, quer ainda através de crédito bancário nacional ou internacional;
 - h) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos;
 - i) O programa detalhado de descentralização para as regiões autónomas e as autarquias locais de património habitacional ou de responsabilidades do Estado em matéria de habitação;
 - j) O relatório da participação pública na conceção da ENH;
 - k) O modelo de acompanhamento, controle e avaliação da aplicação da ENH.
5. O conteúdo da ENH é disponibilizado publicamente em sítio eletrónico próprio.
6. A ENH é um documento dinâmico, com um horizonte temporal não superior a 6 anos e que deve revisto pelo menos de dois em dois anos.

Artigo 32.º

Elaboração, participação, aprovação e monitorização da Estratégia Nacional de Habitação

1. A Estratégia Nacional de Habitação é proposta à Assembleia da República pelo Governo, após consulta pública e parecer do Conselho Nacional de Habitação, e aprovada por lei da Assembleia da República.
2. A Estratégia Nacional de Habitação é objeto de monitorização, nomeadamente através do Relatório Anual de Habitação previsto no artigo seguinte.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

3. Cabe ao Ministério competente nos termos da Lei Orgânica do Governo apresentar a proposta de Estratégia Nacional de Habitação, bem como as propostas da sua revisão, promover, coordenar e vigiar a respetiva execução e articular a sua preparação e execução com a ação dos ministérios que tutelam áreas conexas.

Artigo 33.º

Relatório Anual de Habitação

1. A entidade pública responsável pela monitorização da ENH assegura a elaboração de um Relatório Anual sobre o estado do direito à habitação, designado Relatório Anual de Habitação, a apresentar ao Governo e por este à Assembleia da República até ao fim do primeiro semestre posterior ao ano a que respeita.

2. Para efeitos do número anterior, o Ministério responsável dá orientações à entidade pública referida no artigo 29º, n.º 1, alínea a), a qual pode pedir a colaboração de quaisquer entidades públicas, designadamente no que respeita à obtenção de dados relevantes.

3. O Relatório Anual de Habitação é apresentado pelo Governo na Comissão parlamentar competente, a qual emitirá parecer fundamentado sobre ele no prazo de 90 dias.

4. O relatório anual previsto no presente artigo inclui:

a) A avaliação do cumprimento das metas estabelecidas na Estratégia

Nacional de Habitação, tendo em consideração a evolução dos indicadores estatísticos referidos no número 2 do artigo 54.º;

b) Informação consolidada sobre as dotações públicas anuais destinadas às políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local e sobre as taxas de execução no ano anterior;

c) Uma avaliação detalhada do estado de cumprimento da presente lei de bases;

d) Propostas e recomendações para o futuro.

5. A apresentação do relatório previsto no presente artigo é precedida de parecer do Conselho Nacional de Habitação, que também será publicado no sítio eletrónico referido no n.º 5 do artigo 31.º.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 34.º

Conselho Nacional de Habitação

1. É criado o Conselho Nacional de Habitação como órgão de consulta do Governo no domínio da habitação, no qual participam os membros do governo responsáveis pelo setor, bem como as organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais mais representativas e relacionadas com os setores da habitação e do imobiliário, podendo também ter a participação, sem direito a voto, dos serviços relevantes da administração pública.
2. O Conselho Nacional de Habitação integra ainda as associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação e das organizações de moradores.
3. Do Conselho Nacional de Habitação farão parte as associações nacionais dos municípios e das freguesias.
4. O Conselho Nacional de Habitação pode eleger, no seu seio, uma comissão permanente.
5. O Conselho Nacional de Habitação reúne por iniciativa do Governo ou a pedido de pelo menos um quinto dos seus membros.

Artigo 35.º

Competência

Compete ao Conselho Nacional de Habitação:

- a) Emitir parecer sobre a proposta de Estratégia Nacional da Habitação e sobre o Relatório Anual da Habitação;
- b) Propor medidas legislativas respeitantes à habitação;
- c) Apresentar ao Governo as propostas e sugestões que tiver por convenientes.

Artigo 36.º

Composição e funcionamento

1. O Conselho é presidido pelo Ministro responsável pela área da habitação, com faculdade de delegação num Secretário de Estado.
2. A composição e funcionamento do Conselho Nacional de Habitação são objeto de regulamentação por portaria do Ministro encarregado da área da habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

SECÇÃO II

Políticas regionais e locais

Artigo 37.º

Regiões Autónomas

Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira a política de habitação obedece aos princípios estabelecidos pela Constituição da República e pela presente lei, bem como pelas demais aplicáveis, sendo definida e executada pelos seus órgãos de governo próprio e sujeita à aprovação das respetivas assembleias regionais.

Artigo 38.º

Políticas locais de habitação

1. Os municípios programam e executam as suas políticas locais de habitação, no âmbito das suas atribuições e competências e tendo em conta o artigo 27.º da presente lei.
2. As comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas podem definir políticas locais de habitação para as respetivas áreas, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 27.º e 39.º da presente lei.
2. As freguesias participam na definição e execução das políticas locais de habitação, no âmbito das suas atribuições e competências e nos termos do artigo 28.º da presente lei.

Artigo 39.º

Programa Local de Habitação

1. A política municipal de habitação é consubstanciada num Programa Local de Habitação, adiante identificado como PLH.
2. O PLH é um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o plano diretor municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana.
3. O PLH inclui obrigatoriamente:
 - a) Um diagnóstico com a identificação tão exaustiva quanto possível das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura em termos de quantidade, tipo e preço;

b) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock por não terem viabilidade de reabilitação;

c) A definição estratégica das prioridades, dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência do PLH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;

d) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;

e) As opções de política de solos e de gestão patrimonial necessárias para a concretização das metas habitacionais propostas;

f) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;

g) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidos e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área;

h) A promoção de modalidades efetivas de cooperação, no âmbito municipal, entre o município, o setor cooperativo, a rede social municipal e as associações ou organizações de moradores;

i) O modelo de acompanhamento, controle e avaliação do PLH.

4. O PLH é aprovado pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, ouvidas as freguesias e o Conselho Local de Habitação, quando exista, e após consulta pública.

5. No âmbito do PLH podem ser delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária a nível das políticas públicas de habitação, nomeadamente:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- a) Aglomerados, núcleos ou bairros de natureza precária ou informal, que careçam de requalificação, regularização e/ou realojamento;
 - b) Aglomerados, núcleos ou bairros em situação de perda populacional significativa, por razões demográficas, socioeconómicas ou urbanísticas;
 - c) Bairros ou zonas em risco ou processo de gentrificação
 - d) Aglomerados, núcleos ou bairros não integrados urbanística e socialmente ou que concentrem elevados índices de pobreza e discriminação.
6. Os territórios ou bairros de intervenção prioritária reconhecidos pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, podem ser alvo de medidas públicas de discriminação positiva ou de programas especiais de apoio, para melhoria das respetivas condições.
7. No âmbito do PLH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de que se verifica uma situação de défice habitacional, falha ou disfunção de mercado ou risco de declínio demográfico, na totalidade ou em partes do território municipal, ouvidas as freguesias abrangidas.
8. A declaração fundamentada referida no artigo anterior habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:
- a) Requisição temporária para habitação, mediante indemnização a fixar nos termos legais, de imóveis privados que se encontrem abandonados ou injustificadamente devolutos, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 4.º e na alínea j do número 2 do artigo 27.º;
 - b) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
 - c) Discriminação positiva no acesso a financiamentos nacionais, comunitários ou privados destinados à habitação ou reabilitação urbana;
 - d) Contratualização de programas especiais de apoio, de âmbito nacional ou europeu, previstos no número 2 do artigo 41.º, ou dos instrumentos para situações de intervenção prioritária, previstos no Capítulo VIII;
 - e) Flexibilização dos limites de endividamento municipal nos termos do artigo 43.º;
 - f) Condicionamento das operações urbanísticas em que tal se justifique ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente, ao abrigo do disposto na alínea k)



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

do número 2 do artigo 27.º, incluindo nas contrapartidas legais exigíveis a inclusão de uma percentagem, fixada na declaração fundamentada, destinada a habitação permanente e acessível;

g) Exercício do direito de preferência, nos termos do nº 7 do artigo 60.º da presente lei e demais disposições legais.

Artigo 40.º

Conselho Local de Habitação

1. As autarquias locais podem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto nos artigos 35.º e 36.º.
2. A composição dos Conselhos Locais de Habitação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
3. O funcionamento dos Conselhos Locais de Habitação é objeto de regulamento aprovado pela câmara municipal.

Artigo 41.º

Programas especiais de apoio

1. O Estado apoia o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação, sem prejuízo da autonomia dos respetivos órgãos próprios e com respeito pelos princípios da subsidiariedade e da descentralização, nomeadamente através da criação e contratualização de programas especiais de apoio.
2. Para efeitos do número anterior, e para além das situações de intervenção prioritária previstas no capítulo VIII, o Estado desenvolve programas especiais de apoio às políticas de habitação regionais ou locais que dele careçam, com as seguintes finalidades:
 - a) Promoção de construção, aquisição ou reabilitação de habitação pública destinada a suprir carências habitacionais de pessoas ou agregados familiares ou a desenvolver operações de realojamento;
 - b) Regularização cadastral e regeneração de núcleos ou bairros informais;
 - c) Requalificação e integração urbana de bairros de habitação pública;
 - d) Promoção da sustentabilidade dos territórios de baixa densidade;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- e) Erradicação da discriminação racial ou étnica no acesso à habitação;
- f) Acesso à habitação das pessoas sem abrigo.

SECÇÃO III

Financiamento das políticas de habitação

Artigo 42.º

Recursos financeiros públicos

1. O Estado assegura dotações públicas adequadas à concretização da política nacional de habitação.
2. As despesas públicas com habitação a cargo do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais devem ser refletidas nos respetivos orçamentos anuais e programas de investimento plurianuais.
3. O Estado estimula o acesso das entidades públicas e privadas, e em especial das regiões autónomas e dos municípios, a financiamentos comunitários na área da habitação, da reabilitação urbana e da sustentabilidade ambiental, económica e social dos aglomerados.
4. O Estado garante a prestação de informação consolidada sobre as dotações públicas destinadas em cada ano às políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local e sobre a respetiva taxa de execução no ano anterior, através da sua inclusão no Relatório Anual da Habitação, conforme disposto na alínea b) do número 4 do artigo 33.º.

Artigo 43.º

Endividamento municipal

Com vista a assegurar a capacidade de resposta municipal às situações de carência habitacional, a capacidade de endividamento dos municípios estipulada na lei das finanças locais pode ser majorada, na sequência da aprovação de uma deliberação fundamentada no âmbito do Programa Local de Habitação, conforme o disposto nos números 7 e 8 do artigo 39.º.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 44.º

Fundos de Habitação e Reabilitação

1. O Estado garante a existência de um fundo nacional de habitação e reabilitação urbana para apoio das respetivas políticas públicas.
2. As regiões autónomas e as autarquias locais podem criar fundos regionais ou locais de habitação e reabilitação urbana à escala dos seus territórios.
3. Os Fundos de Habitação e Reabilitação podem incorporar património imobiliário público e receitas resultantes de empréstimos e financiamentos europeus e nacionais, destinadas a financiar as políticas públicas de habitação e reabilitação.
4. Os municípios, por deliberação dos órgãos competentes, podem:
 - a) Incorporar nos seus fundos de habitação e reabilitação património municipal destinado à habitação, bem como parcelas resultantes de cedências ao município e afetas, nos termos do número 9 do artigo 60.º, a programas públicos de habitação;
 - b) Consignar aos seus fundos de habitação e reabilitação parte das receitas da tributação do património imobiliário que lhes são afetas, bem como das receitas próprias resultantes da gestão do seu património imobiliário.
5. Os Fundos a que se refere este artigo estão sujeitos às regras de funcionamento e supervisão definidas na lei.

CAPÍTULO V

**INSTRUMENTOS E TRANSVERSALIDADE DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE
HABITAÇÃO**

SECÇÃO I

Tipos de instrumentos

Artigo 45.º

Instrumentos das políticas públicas de habitação

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais desenvolvem os seguintes instrumentos com vista à concretização das políticas públicas de habitação:
 - a) Programas ou medidas de promoção de habitação pública;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- b) Medidas tributárias e política fiscal;
 - c) Medidas de apoio financeiro e subsidiação;
 - d) Medidas legislativas e de regulação.
2. Os instrumentos das políticas públicas de habitação podem ser dirigidos à oferta ou à procura.

SUBSECÇÃO I

Promoção de habitação pública

Artigo 46.º

Promoção de habitação pública

1. Compete ao Estado, em articulação com as regiões autónomas e as autarquias locais, a construção, aquisição ou reabilitação de património habitacional público suficiente para garantir o acesso e o direito à habitação, nomeadamente dos estratos sociais e etários mais vulneráveis.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Estratégia Nacional de Habitação fixa as metas nacionais da promoção de habitação pública, por forma a aproximar a percentagem do parque habitacional público dos níveis médios europeus.
3. São instrumentos de promoção de habitação pública, a nível nacional, regional ou local, designadamente os seguintes:
 - a) Programas e operações públicos de habitação, de reabilitação ou de realojamento;
 - b) Programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico;
 - c) Programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos e bairros precários;
 - d) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa;
 - e) Programas de reutilização de habitações abandonadas ou injustificadamente devolutas.
4. São ainda instrumento de promoção de habitação destinada ao arrendamento os programas municipais de cedência a particulares de terrenos ou imóveis destinados à construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível, devendo essa finalidade ser expressamente contratualizada nas condições da cedência.
5. A cedência a cooperativas, entidades do setor social ou entidades privadas de terrenos ou imóveis públicos para fins habitacionais é sempre feita a título oneroso e,



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

preferencialmente, sob a forma de direito de superfície, devendo o ónus resultante ser devidamente registado.

Artigo 47.º

Gestão do parque habitacional público

1. Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:
- 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;
 - b) A gestão eficiente e de acordo com regras prudenciais, de transparência e de boa governação, garantindo a prestação de contas às tutelas bem como a entidades fiscalizadoras;
 - 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;
 - 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;
 - e) A prioridade adequada no acesso à habitação pública de pessoas com deficiência, famílias com menores à sua guarda, famílias monoparentais, jovens e idosos;
 - f) Medidas de discriminação positiva no acesso à habitação pública de pessoas sem abrigo e de vítimas de violência doméstica, como condição de superação da respetiva situação.

Artigo 48.º

Descentralização

1. A propriedade do parque habitacional do Estado deve ser gradualmente transferida para o nível regional ou local, no quadro das medidas de descentralização de competências, nos termos da lei.
2. O Estado assegura a descentralização da gestão do seu parque habitacional, de acordo com o princípio da subsidiariedade, bem como os recursos adequados a esse fim.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 49.º

Promoção da utilização de habitações abandonadas ou injustificadamente devolutas

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovem a utilização para fins habitacionais de habitações abandonadas ou injustificadamente devolutas, em especial nas zonas de maior défice habitacional.
2. O Estado pode afetar a um Fundo Nacional os imóveis públicos devolutos ou disponíveis, a fim de ser avaliada a sua reconversão para uso habitacional, passando a integrar o património habitacional público, sem prejuízo da faculdade da sua requisição pelos municípios prevista na alínea j) do n.º 2 do artigo 27.º.
3. Podem ser integrados no Fundo Nacional a que se refere o número anterior os imóveis devolutos de propriedade municipal, bem como as habitações devolutas ou abandonadas de propriedade privada que tenham sido requisitadas ao abrigo da presente lei, para efeitos da sua disponibilização e gestão para utilização habitacional efetiva, durante um período de tempo a determinar, sem prejuízo da manutenção da titularidade da propriedade.
4. Para efeitos do número anterior, as autarquias dispõem de acesso pleno à informação sobre os titulares de direitos reais constantes do registo predial na sua área de jurisdição, bem como à informação, por parte das entidades distribuidoras, sobre a existência ou inexistência de contratos ou consumos de água, eletricidade e gás.
5. Consideram-se património do Estado, a afetar nos termos dos números 1 e 2, os imóveis habitacionais sem dono conhecido, ao abrigo do artigo 1345.º do Código Civil, ou adquiridos pelo Estado, nos termos dos artigos 2046.º e 2152.º do mesmo diploma.

SUBSECÇÃO II

Fiscalidade

Artigo 50.º

Sistema fiscal

1. O sistema fiscal, em matéria de habitação, deve:
 - a) Incentivar a habitação acessível e penalizar a especulação imobiliária;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- b) Estimular o melhor uso dos recursos habitacionais, penalizando as habitações abandonadas ou injustificadamente devolutas;
 - c) Privilegiar a reabilitação e a colmatação urbanas, quando delas resulte o reforço da habitação permanente e a dinamização do mercado de arrendamento, nomeadamente acessível e de longa duração;
 - d) Discriminar positivamente as cooperativas e outras organizações sociais para promoção de habitação acessível;
 - e) Proteger o acesso a habitação própria;
 - f) Discriminar positivamente as despesas de conservação e manutenção da habitação permanente.
2. Os municípios, no âmbito da sua competência tributária, podem, nos termos da lei, fixar taxas diferenciadas dos impostos cujo nível de tributação lhes esteja cometido, em função da utilização habitacional efetiva dos imóveis.
3. A lei discrimina positivamente a tributação de rendimentos provenientes de arrendamentos de longa duração relativamente aos rendimentos provenientes de outros modos de fruição de imóveis, nomeadamente como estabelecimentos hoteleiros ou em regime de alojamento local com fins turísticos.
4. A atribuição de benefícios fiscais em matéria habitacional depende:
- a) Da verificação do seu contributo efetivo para a garantia do direito à habitação;
 - b) Da não promoção de comportamentos considerados especulativos.
5. Os benefícios fiscais em matéria habitacional são concedidos por períodos temporais limitados e a sua manutenção ou renovação dependem do cumprimento pelos interessados das condições que tenham sido fixadas na atribuição dos benefícios.
6. Os benefícios fiscais são regularmente revistos à luz da variação do mercado habitacional a fim de não se tornarem contraproducentes ou desproporcionados à luz do interesse geral.
7. As habitações que tenham sido alvo de medidas fiscais de discriminação positiva para a sua construção, reabilitação, aquisição ou arrendamento são consideradas habitações com apoio público, nos termos do artigo 2.º do presente diploma.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

SUBSECÇÃO III

Apoios financeiros e subsidiação

Artigo 51.º

Apoios financeiros

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem atribuir apoios financeiros, devidamente justificados, no quadro das respetivas políticas públicas de habitação.
2. São considerados apoios financeiros públicos, nomeadamente:
 - a. Os programas públicos de promoção da reabilitação, da eficiência energética ou da resiliência sísmica, suportados por financiamento nacional ou europeu;
 - b. Os programas públicos de apoio à aquisição de casa própria, designadamente sob a forma de juros bonificados ou de modalidades de propriedade resolúvel;
 - c. Os programas públicos de apoio à habitação acessível;
 - d. Os programas públicos de apoio à manutenção e conservação de imóveis habitacionais dirigidos aos proprietários, aos condomínios ou aos inquilinos;
 - e. Os programas públicos de apoio, para fins habitacionais, às cooperativas de habitação, à autoconstrução e às associações ou organizações de moradores.
3. São igualmente consideradas apoios financeiros públicos todas as modalidades de acesso a empréstimos, apoiadas pelo Estado, no âmbito dos programas referidos no número anterior.

Artigo 52.º

Subsidiação

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem atribuir subsídios para apoiar o direito à habitação de camadas populacionais que não consigam aceder ao mercado privado da habitação.
2. A subsidiação ao arrendamento é feita nos termos do artigo 71.º e pode ser dirigida à procura ou à oferta de habitação.
3. Para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente, a segurança social e as autarquias locais podem providenciar subsídios de habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

4. A subsidiação pública confere à entidade prestadora do subsídio o direito e a obrigação de verificar periodicamente se se mantêm as razões da sua atribuição e à entidade subsidiada o dever de prestar todas as informações relevantes que lhe sejam solicitadas.
5. A necessidade de alteração de local de residência não deve prejudicar o direito a apoios públicos, desde que se mantenham as condições que os determinaram.

Artigo 53.º

Defesa do interesse geral

1. Os apoios financeiros e a subsidiação são instrumentos das políticas públicas de habitação fundados na defesa do interesse geral, devendo a sua atribuição ser feita de forma transparente, equitativa e proporcional às necessidades dos beneficiários, consideradas à luz do interesse geral.
2. Os apoios financeiros e a subsidiação constituem encargos públicos que são inscritos nos orçamentos e contas das entidades que os conferem.
3. Os apoios e a subsidiação são publicitados em listagens anuais, com identificação das entidades beneficiárias e do respetivo montante, nos termos a definir por lei e com ressalva dos dados pessoais protegidos por lei.
4. As habitações privadas que beneficiem de qualquer forma de apoio financeiro ou subsidiação pública são consideradas habitações com apoio público, nos termos do artigo 2.º, sendo o seu uso condicionado, durante um prazo a determinar pela entidade administrativa competente, à habitação própria permanente ou ao arrendamento acessível e de longa duração.

SUBSECÇÃO IV

Instrumentos de regulação

Artigo 54.º

Informação sobre o mercado habitacional

1. O Estado assegura a transparência do mercado habitacional público e a produção e divulgação da informação necessária ao regular funcionamento do mercado habitacional geral.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. Para efeitos do número anterior, incumbe ao Estado, através do Instituto Nacional de Estatística, providenciar regularmente informação fidedigna, gratuita e universalmente acessível, nomeadamente sobre:

- a) Percentagem da população portuguesa em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação, nos termos do artigo 2.º;
- b) Percentagem de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados;
- c) Percentagem de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais do país;
- d) Percentagem de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, pelos anos dos respetivos contratos;
- e) Percentagem de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;
- f) Tempo médio de espera para alcançar apoio habitacional em programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;
- g) Evolução do preço de mercado declarado para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m²;
- h) Relação entre a evolução do preço de mercado declarado da habitação para aquisição ou arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal;
- i) Evolução das despesas familiares, nomeadamente com habitação, transportes e educação, face aos rendimentos familiares;
- j) Tempo médio e modo de transporte usado, pelo menos nas áreas metropolitanas, nas deslocações diárias entre o local de residência e o local de trabalho ou a escola.

3. A informação estatística disponibilizada publicamente é desagregada à escala territorial mais adequada e deve pormenorizada, quando possível, por escalões de rendimento.

Artigo 55.º

Coerência dos regimes

1. Os princípios e normas do presente diploma serão salvaguardados na legislação sobre habitação, nomeadamente em matéria de arrendamento urbano, reabilitação urbana, cooperativas de habitação e propriedade horizontal.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. As atribuições e competências das regiões autónomas e das autarquias locais em matéria de habitação previstas na presente lei são salvaguardadas na legislação geral aplicável a umas e outras.
3. Os regimes de fixação de renda da habitação pública ou com apoio público, previstos no artigo 68.º, são definidos por lei.

Artigo 56.º

Deveres dos proprietários

1. Os deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos proprietários habitacionais relativamente aos seus imóveis ou frações são definidos por lei e destinam-se a garantir um adequado nível de habitabilidade nas habitações e nos espaços comuns, cabendo aos municípios promover a respetiva fiscalização e cumprimento.
2. Os deveres referidos no número anterior abrangem os proprietários de habitações públicas, devendo a lei estabelecer mecanismos adequados de fiscalização, envolvendo as juntas de freguesia e as organizações de moradores.

Artigo 57.º

Incentivos à melhor utilização dos recursos habitacionais

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovem a recolha de informação sobre o património edificado habitacional, público ou privado, nomeadamente quanto à afetação que é dada a cada fogo ou fração.
2. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovem a melhor utilização dos recursos habitacionais disponíveis, nomeadamente dos que se encontrem devolutos ou abandonados, tendo em conta o disposto no artigo 49.º.
3. Os proprietários de habitação pública têm o dever de manter os respetivos fogos ocupados, nos termos legais, e de promover com celeridade a sua afetação, caso se encontrem desocupados ou devolutos.
4. Os municípios promovem a publicitação da listagem dos prédios urbanos que tenham sido declarados e se mantenham devolutos ou abandonados nos termos do presente diploma.
5. Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro criados pelo Estado:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- a) Privilegiam os territórios de baixa densidade, contribuindo para o desenvolvimento sustentável de áreas deprimidas no território nacional;
 - b) Privilegiam o investimento na habitação acessível, evitando situações de concorrência assimétrica entre estrangeiros e nacionais em zonas de elevada procura habitacional.
6. É protegida e incentivada a manutenção nas aldeias de habitações pertencentes a agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua primeira habitação.

SECÇÃO II

Articulação transversal

Artigo 58.º

Articulação com outras políticas públicas

1. O direito à habitação, reconhecido pela Constituição, exige a permanente articulação das políticas públicas de habitação com as políticas de ordenamento do território e conexas, as políticas económica e fiscal, as políticas de rendimentos e emprego e as políticas de proteção social, por forma a promover a coesão social e territorial e a compatibilizar o preço da habitação com os rendimentos individuais e familiares.
2. São políticas conexas do ordenamento do território, nomeadamente, as seguintes:
 - a) Política de solos;
 - b) Reabilitação e regeneração urbanas;
 - c) Infraestruturas urbanísticas e equipamentos;
 - d) Mobilidade e transportes.
3. As políticas sociais, nomeadamente de proteção à família, de igualdade de género, de combate à pobreza e à violência doméstica, de integração das minorias, de apoio às pessoas com deficiência, de proteção das crianças e dos idosos e de autonomia dos jovens contribuem para a política habitacional, implicando, sempre que necessário, medidas de discriminação positiva, nos termos da lei, para garantia do direito à habitação.
4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais asseguram a verificação das condições de segurança das habitações, cabendo ao sistema nacional de proteção civil e



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

aos municípios garantir a disponibilidade de soluções habitacionais de emergência, nos termos do disposto no número 1 do artigo 80.º.

Artigo 59.º

Ordenamento do Território

1. As políticas públicas de habitação articulam-se com o sistema nacional de gestão territorial, materializado nos programas estratégicos e planos de ordenamento territorial que o integram, nos termos da lei.
2. A Estratégia Nacional de Habitação e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) devem ser articulados entre si, garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas opções, objetivos e metas e o respeito das obrigações do Estado em matéria de desenvolvimento sustentável e coesão territorial;
3. Os instrumentos de gestão territorial incluem, nos territórios a que se aplicam, as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas com vocação habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do «habitat», vinculando a Administração Pública e os particulares nos termos previstos na lei.
4. A Estratégia Nacional de Habitação articula-se com os instrumentos setoriais e especiais que concretizam a incidência territorial das políticas públicas de ordenamento do território, a prossecução dos interesses públicos definidos na lei e a salvaguarda dos recursos e valores naturais.
5. A elaboração, o conteúdo, o acompanhamento, a concertação, a participação, a aprovação e a vigência das normas reguladoras dos instrumentos de gestão territorial, incluindo os planos especiais e setoriais, observam os princípios e normas constantes dos respetivos regimes legais bem como os previstos na presente lei.

Artigo 60.º

Política de solos

1. A política pública de solos é um instrumento indispensável à concretização das obrigações do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais em matéria de garantia do direito à habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. Todos têm o dever de utilizar o solo e os recursos naturais de forma sustentável e racional, respeitando o ambiente, o património cultural e a paisagem.
3. O direito de propriedade privada do solo, garantido nos termos da Constituição e da lei, e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados, no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com os princípios e as normas constitucionais vigentes, incluindo o direito à habitação e à qualidade de vida.
4. A imposição de restrições especiais ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento de justa indemnização, nos termos previstos na lei.
5. O Estado, as regiões autónomas e os municípios promovem, no âmbito das respetivas atribuições e competências e para os efeitos da presente lei, a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:
 - a) A regulação do mercado imobiliário, tendo em vista a transparência do processo de formação de valor e a prevenção da especulação fundiária e imobiliária;
 - b) A realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública, nos domínios da habitação e da reabilitação e regeneração urbanas, que deem resposta às carências habitacionais e à valorização do «habitat»;
 - c) a localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.
6. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem recorrer a todos os meios de intervenção administrativa no solo previstos na lei para concretizar e viabilizar as políticas públicas de habitação.
7. Na transmissão onerosa de prédios entre particulares, a existência de Programas Locais de Habitação aprovados habilita os municípios ao exercício do direito de preferência, nos termos da lei, para garantir a sua execução.
8. O Estado, as regiões autónomas e os municípios promovem, através dos programas especiais de apoio referidos no artigo 41º, a regularização patrimonial e cadastral dos solos onde estão implantadas áreas urbanas de génese ilegal ou núcleos de habitação precária, suscetíveis de reconversão ou regeneração.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

9. Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas a cedências gratuitas ao município para integrar o domínio municipal, nos termos da lei, podem ser afetadas a programas públicos de habitação.

10. As compensações e contrapartidas urbanísticas podem ser adstritas pelos municípios, ao abrigo da alínea k) do n.º 2 do artigo 27.º, à promoção de fins habitacionais, nomeadamente na sequência de deliberação fundamentada no âmbito do Programa Local de Habitação a que se referem os números 7 e 8 do artigo 39.º.

Artigo 61.º

Reabilitação e regeneração urbanas

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais estimulam a reabilitação de edifícios e a reabilitação e regeneração urbanas, nos termos da lei, de forma a assegurar os princípios, objetivos e metas das políticas públicas de habitação.

2. A construção nova é apoiada nos seguintes casos: em processos de colmatação urbana; quando o património edificado é insuficiente face às necessidades e carências habitacionais; quando se impõe repor o parque habitacional inabitável, a abater ao stock habitacional por não reunir condições mínimas para a sua reabilitação e utilização pelas pessoas e pelas famílias.

3. Nos processos de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal e de regeneração de núcleos de autoconstrução e de habitação precária ou degradada, quando as habitações não sejam passíveis de requalificação e regularização, o direito à habitação é salvaguardo recorrendo, sempre que necessário, a operações de realojamento que respeitem o disposto no artigo 16.º.

4. Nas áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos da lei, os municípios podem adotar medidas preventivas ou cautelares, por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal e ouvidas as freguesias abrangidas, para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do programa local de habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 62.º

Infraestruturas urbanísticas e equipamentos

1. Os vários níveis de planeamento asseguram o planeamento das redes de abastecimento de serviços e bens essenciais, garantem a sua regulação em função do interesse geral e preveem o seu desenvolvimento com vista à satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras, bem como a garantia do direito à habitação e à qualidade de vida, salvaguardando as necessárias reservas de solo, nos termos legais.
2. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais asseguram o planeamento e a disponibilização das infraestruturas e equipamentos necessários para promover a qualidade de vida dos cidadãos, designadamente em matéria de circulação, espaços verdes, estabelecimentos de ensino e de saúde e equipamentos e serviços de apoio à infância e aos idosos.

Artigo 63.º

Mobilidade e transportes

1. A política de mobilidade e transportes assegura a oferta pública de transporte às populações, sem prejuízo do acesso e fruição de veículos próprios.
2. As autarquias locais dispõem, nos termos da lei, de atribuições e competências próprias em matéria de regulação e prestação de serviços públicos de transportes.
3. As políticas públicas de mobilidade e transportes privilegiam os meios de transporte não poluentes e modulam os preços dos transportes públicos com medidas de discriminação positiva para crianças, jovens e idosos.

SECÇÃO II

Informação, participação e tutela de direitos

Artigo 64.º

Direito à informação

1. Os cidadãos têm direito à informação sobre as políticas públicas de habitação a nível nacional, regional e local, bem como sobre os programas públicos existentes em matéria de habitação e reabilitação e respetivas modalidades de acesso, execução e resultados.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. Sem prejuízo de outros meios de divulgação, a informação referida no presente artigo e no artigo 53.º é disponibilizada através de vários meios, nomeadamente no sítio das entidades públicas competentes, sob a forma de dados abertos e com salvaguarda da proteção de dados pessoais, quando for caso disso.

Artigo 65.º

Participação dos cidadãos

1. Os cidadãos têm o direito de participar na elaboração e revisão dos instrumentos de planeamento público em matéria de habitação, incluindo a Estratégia Nacional de Habitação e os Planos Locais de Habitação.
2. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovem a participação ativa dos cidadãos e das suas organizações na conceção e execução dos programas públicos de habitação.

Artigo 66.º

Direitos processuais em matéria de habitação

1. A todos é reconhecido o direito à tutela plena e efetiva dos seus direitos e interesses legalmente protegidos em matéria de habitação, bem como os outros direitos processuais para defesa da habitação previstos na lei, nos termos do número seguinte.
2. Os referidos direitos processuais incluem, nomeadamente:
 - a) O direito de ação para defesa de direitos subjetivos e interesses legalmente protegidos, assim como para o exercício do direito de ação pública e de ação popular para defesa de interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos, nomeadamente ao nível da conservação do património habitacional e do habitat;
 - b) O direito a requerer a cessação imediata de uma situação de violação grosseira do direito à habitação ou de uma situação violadora da dignidade da pessoa humana em matéria habitacional;
 - c) O direito de promover a prevenção, a cessação e a reparação de violações de bens e valores habitacionais pela forma mais célere possível;
 - d) O direito de apresentar petições e exposições aos poderes públicos.
3. O direito a reclamações coletivas é garantido, nos termos do Protocolo



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Adicional à Carta Social Europeia, que prevê um procedimento de reclamações coletivas.

4. As organizações de moradores gozam, nos termos constitucionais, do direito de petição junto das autarquias locais em matérias de interesse dos moradores da sua área territorial.

CAPÍTULO VI

Acesso ao arrendamento

SECÇÃO I

Princípios e regimes

Artigo 67.º

Princípios

1. O desenvolvimento, pelo Estado, de uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar contempla:

- a) A previsão legal de diferentes regimes de fixação de renda adaptados às realidades dos agregados familiares;
- b) A promoção de um mercado público de arrendamento dirigido às camadas mais vulneráveis;
- c) A promoção de um mercado de arrendamento acessível e sem fins lucrativos, através do setor social e cooperativo;
- d) A regulação do mercado de arrendamento privado, com recurso aos instrumentos de informação, promoção, apoio público e fiscais mais adequados, com vista à sustentabilidade das soluções habitacionais, quer do lado da procura, quer do lado da oferta;
- e) A promoção de apoios públicos à procura e oferta de arrendamento no mercado privado, privilegiando a estabilidade contratual e valores de renda acessíveis aos níveis de rendimento dos agregados familiares;
- f) O melhor aproveitamento do património imobiliário público para promoção de habitação pública ou com apoio público;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- g) O desenvolvimento de medidas, de natureza legislativa ou fiscal, de prevenção e combate à especulação imobiliária no mercado de arrendamento.
2. O Estado privilegia e discrimina positivamente, no âmbito da promoção do arrendamento, a existência de contratos de arrendamento sem termo ou de longa duração, nos termos da lei.
3. A afetação de unidades habitacionais a atividade económica distinta da utilização habitacional, ainda que de carácter temporário, carece de autorização de utilização, concedida pelos municípios, nos termos da lei e de acordo com o disposto no artigo 12º.

Artigo 68.º

Regimes de fixação de renda

1. A promoção de um sistema de renda compatível com o rendimento familiar implica a existência de regimes de fixação de valores de renda mais favoráveis do que aqueles que resultem da livre negociação entre as partes no mercado privado, sem prejuízo de esta se poder desenvolver livremente nos casos em que outra solução não esteja legalmente estabelecida.
2. O Estado assegura, pelo menos, a existência das seguintes modalidades de regimes especiais de fixação de valor da renda:
- a. Renda apoiada, incluindo a renda social, em que o valor da renda é fixado em função do rendimento do agregado familiar;
 - b. Renda condicionada, em que o valor da renda não pode exceder um limite fixado na lei, calculado em função do valor patrimonial tributário do imóvel à data da celebração do arrendamento ou da sua renovação;
 - c. Renda acessível ou limitada, em que o valor da renda é fixado dentro de um intervalo de valores que correspondam, consoante as tipologias, a uma taxa de esforço significativamente inferior a 40% do rendimento disponível dos agregados familiares.
3. O património habitacional público é disponibilizado nos regimes de renda apoiada ou condicionada, à exceção do disposto no número seguinte.
4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem afetar parte do seu património a programas públicos de renda acessível, sempre que a oferta privada de arrendamento seja insuficiente ou atinja valores manifestamente superiores à capacidade económica de agregados familiares que careçam de tal apoio.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

5. Para efeitos do número anterior, é tida em conta a informação divulgada pelo INE, nos termos do artigo 54.º, sobre a relação entre a evolução do preço efetivo da habitação para arrendamento no mercado privado e a evolução dos rendimentos familiares para o mesmo período temporal e para a mesma área territorial.

6. O disposto no presente artigo não prejudica a criação de outros regimes ou programas, através de legislação própria.

SECÇÃO II

Instrumentos de intervenção pública

Artigo 69.º

Promoção pública de arrendamento

1. A promoção do arrendamento, através da gestão e disponibilização de património habitacional público e com renda apoiada, condicionada ou acessível, é assegurada pelo Estado através de uma entidade pública ou detida integralmente por entidades públicas, que pode assumir também as restantes missões previstas no número 1 do artigo 29.º.

2. O Governo estabelece o modelo de governação e as regras prudenciais e de transparência aplicáveis à entidade referida no número anterior.

3. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem afetar património imobiliário público ao estabelecimento de contratos de desenvolvimento de habitação a custos controlados, a estabelecer com o setor privado ou cooperativo, destinados ao arrendamento habitacional de longa duração e com renda condicionada ou acessível.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem afetar património imobiliário público a programas de arrendamento acessível, nos termos dos números 4 e 5 do artigo anterior.

Artigo 70.º

Incentivos e garantias

1. O Estado promove condições de segurança, estabilidade e confiança no mercado privado que propiciem a disponibilização de fogos para arrendamento.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. Para efeitos do número anterior e para além dos incentivos, isenções e benefícios, no âmbito do sistema fiscal, referidos no artigo 50.º, o Estado promove a existência de seguros de renda ou mecanismos de garantia mútua alternativos à necessidade de obtenção de fiador.

3. O Estado garante a existência de instrumentos eficazes de defesa dos direitos das partes e de resposta às situações de incumprimento, se necessário com recurso ao sistema judicial e através de processos sumários.

Artigo 71.º

Subsídios de renda

1. Os subsídios de renda constituem uma das formas de subsidiação pública, prevista no artigo 51.º, visando garantir o direito à habitação de grupos de cidadãos que não consigam aceder ao mercado privado de habitação.

2. Os subsídios de renda podem ser dirigidos à procura ou à oferta de habitação, nomeadamente através das seguintes modalidades:

a) Subsidiação no âmbito do arrendamento apoiado, correspondente à diferença entre a renda técnica e a renda efetiva, calculadas nos termos da lei;

b) Subsídio ao arrendamento jovem, nos termos da lei;

c) Subsídio de renda a atribuir aos inquilinos em situação de vulnerabilidade que gozem de especial proteção, no âmbito do regime do arrendamento urbano, no final do período de proteção;

d) Subsídio ao arrendamento para idosos ou outros grupos de cidadãos, nos termos legais.

3. A lei do arrendamento urbano pode prever mecanismos de compensação financeira destinados a senhorios com carência económica, cujos rendimentos sejam afetados por limitações legais à atualização de rendas e sempre que estas se mantenham em valores inferiores aos que decorreriam da aplicação do regime de renda condicionada.

4. O mecanismo previsto no número anterior não é acumulável com o subsídio de renda a que se refere a alínea c) do número 3.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

5. Os valores dos subsídios referidos nas alíneas b), c) e d) do número 2 têm em consideração o preço de mercado declarado, divulgado pelo INE nos termos do artigo 54.º.

CAPÍTULO VII

Acesso a casa própria

Artigo 72.º

Acesso à habitação própria

1. O Estado promove, nos termos da Constituição, o acesso à habitação própria, nomeadamente através dos instrumentos referidos no capítulo IV e no presente capítulo.
2. O acesso à habitação própria inclui o acesso à sua fruição em condições de legalidade, estabilidade, segurança e salubridade.
3. O apoio do Estado à aquisição de casa própria deve ser enquadrado no âmbito das políticas públicas de habitação e pode ser diferenciado geograficamente, em função das dinâmicas do território e das prioridades de povoamento ou repovoamento de zonas deprimidas.
4. O apoio público do Estado à aquisição de casa própria privilegia a habitação acessível sem fins lucrativos, produzida pelo setor cooperativo ou que resulte de processos de autoconstrução, sem prejuízo das competências das regiões e das autarquias.

Artigo 73.º

Fruição da propriedade imobiliária habitacional

1. Aos proprietários e demais titulares de direitos respeitantes a imóveis habitacionais é reconhecido o direito de deles fruir, nos termos e condições previstas na lei.
2. A fruição referida no número anterior não prejudica o reconhecimento da função social da habitação a que se refere o artigo 4.º, e a subordinação da mesma ao interesse geral, nomeadamente no que respeita às limitações impostas por instrumentos de planeamento, por deveres de conservação, ou por obrigações de utilidade efetiva a dar aos imóveis.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

3. A lei pode estabelecer a obrigatoriedade de verificação periódica do património edificado, nomeadamente através de vistorias técnicas.

Artigo 74.º

Crédito à habitação

1. O crédito à habitação constitui um instrumento de acesso à habitação, sem prejuízo dos demais instrumentos ao dispor dos cidadãos.
2. A lei regulamenta a disponibilização de crédito, os critérios de solvabilidade dos bancos, as taxas de juro máximas, bem como a exigência de garantias, e assegura a proteção do direito à habitação dos cidadãos em caso de incumprimento dos respetivos contratos por parte destes.
3. No âmbito do crédito à habitação não podem ser concedidas aos fiadores condições mais desfavoráveis de pagamento dos créditos, nomeadamente ao nível da manutenção das prestações, nem pode ser negado o direito a proceder ao pagamento nas condições proporcionadas ao principal devedor.
4. A despesa pública com juros bonificados para acesso à aquisição de habitação através de crédito constitui uma forma de apoio público, que pode limitar a posterior alienação ou arrendamento pelo beneficiário nas condições definidas por lei.

Artigo 75.º

Condomínios

1. A garantia da conservação, manutenção, requalificação e reabilitação das habitações constituídas em propriedade horizontal por condomínios contribui para a manutenção e melhoria das condições de habitabilidade e nessa medida participa nas políticas nacionais, regionais e locais de habitação.
2. A lei estabelece as condições simplificadas para o desenvolvimento da atividade dos condóminos, nomeadamente ao nível de organização interna, contabilidade, prestação de contas e fiscalidade.
3. Os condomínios beneficiam de condições preferenciais para acesso a programas de requalificação e reabilitação urbana, nomeadamente em matéria de conforto térmico e acústico, eficiência energética, acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e reforço da resiliência sísmica dos imóveis e das habitações.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

4. O Estado regula a atividade profissional de gestão de condomínios e organiza e disponibiliza informação sobre boas práticas nesse âmbito.

Artigo 76.º

Promoção de construção e reabilitação a custos controlados

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem desenvolver programas de promoção de construção nova ou de reabilitação a custos controlados para habitação própria.
2. A promoção de construção nova ou reabilitação a custos controlados para habitação própria que envolva apoios públicos pode implicar, para o fogo em questão, e a título perpétuo, a fixação de um preço máximo respeitante à transmissão de direitos reais relativos ao mesmo, indexado à inflação.

Artigo 77.º

Condições de alienação de património habitacional público

1. Sem prejuízo das políticas que impliquem a permanência da propriedade pública de habitação, a lei estabelece as condições de alienação de bens do património habitacional público.
2. O Estado e as demais entidades públicas podem alienar direitos reais respeitantes aos imóveis habitacionais públicos, nomeadamente a propriedade, o direito de superfície ou outros direitos reais, sem prejuízo da obrigatoriedade da existência de um património habitacional público suficiente, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 46.º.

Artigo 78.º

Propriedade resolúvel

1. O Estado garante a existência de um regime legal relativo à disponibilização de fogos em propriedade resolúvel, preferencialmente dirigido ao setor cooperativo ou social.
2. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem promover programas habitacionais de propriedade resolúvel, subordinados aos princípios e metas das políticas públicas de habitação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

CAPÍTULO VIII

Intervenções prioritárias

Artigo 79.º

Intervenções prioritárias

Constam do presente capítulo as intervenções prioritárias do Estado, regiões autónomas e autarquias locais que pela sua extrema necessidade e/ou urgência exijam a imediata intervenção pública fora dos termos normais constantes dos capítulos anteriores da presente lei.

Artigo 80.º

Proteção em caso de emergência

1. O Estado assegura proteção e respostas habitacionais de emergência em caso de grave e súbita carência habitacional em virtude de catástrofes naturais, acidentes ou outros factos imprevistos.
2. As pessoas atingidas por guerras ou perseguições nos seus países de origem, e admitidas em Portugal por formas legais ou legalizadas, têm direito à proteção do Estado, que assegura respostas habitacionais em articulação com as regiões autónomas, as autarquias locais e a sociedade civil.
3. Os instrumentos previstos no número anterior não dependem da nacionalidade das pessoas.
4. As pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo forçado, definido nos termos do número 3 do artigo 11.º, ou que dele tenham sido alvo e não tenham alternativa habitacional, têm direito a atendimento público prioritário pelas entidades competentes e a medidas de discriminação positiva no acesso a soluções ou apoios habitacionais.
5. A proteção prevista no presente artigo articula-se com as demais respostas das entidades públicas e não as prejudica.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Artigo 81.º

Pessoas Sem Abrigo

1. O Estado organiza e promove a Estratégia Nacional de Apoio às Pessoas sem Abrigo (ENAPSA), a definir por lei, em articulação com as regiões autónomas, as autarquias locais e a sociedade civil.
2. A ENAPSA é complementada pelas estratégias regionais e locais no âmbito das respetivas redes sociais, de forma articulada e sem prejuízo da autonomia das organizações da sociedade civil que as integram.
3. As estratégias de âmbito nacional, regional ou local de apoio às pessoas sem abrigo visam a erradicação progressiva desta condição, através de abordagens integradas que privilegiem o acesso à habitação, no quadro dos programas especiais de apoio de âmbito nacional, a que se refere o artigo 41.º, e das políticas regionais e locais, visando a saúde, o bem-estar e a inserção económica e social das pessoas sem abrigo.

Artigo 82.º

Áreas urbanas de génese ilegal e bairros informais

1. A lei estabelece condições específicas e favoráveis com vista à reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) e à regeneração de bairros informais.
2. O Estado decide e promove a reconversão das AUGI e a regeneração dos bairros informais, cabendo aos municípios desenvolver os respetivos processos.
3. Para efeitos do número anterior, os municípios identificam a existência nos seus territórios de AUGI e bairros informais e verificam as condições da sua eventual reconversão ou regeneração, procedendo aos necessários levantamentos e à adoção dos instrumentos de planeamento urbanístico adequados.
4. No quadro dos programas especiais de apoio, de âmbito nacional, previstos no artigo 41.º e das políticas de reabilitação e regeneração urbanas referidas no artigo 61.º, o Estado pode conceder apoios para as operações de regularização cadastral e de realojamento inerentes aos processos a que se refere o presente artigo.
5. Para efeitos do número anterior, os apoios do Estado podem ser atribuídos aos municípios, através de contratos-programa, ou às organizações de moradores ou da



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

sociedade civil envolvidas, também mediante contratos, caso os municípios não o possam ou decidam fazer.

6. Nos processos a que respeita o presente artigo, o Estado, as regiões autónomas e os municípios têm o dever de incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações na resolução dos seus problemas habitacionais.

Artigo 83.º

Territórios e bairros de intervenção prioritária

1. Os territórios ou bairros de intervenção prioritária identificados, nos termos do número 5 do artigo 39º, nos programas locais de habitação, podem beneficiar de programas de apoio próprios com vista à melhoria das suas condições socioeconómicas e urbanísticas.
2. Na elaboração e execução dos programas referidos no número anterior participam as organizações de moradores e da sociedade civil que atuem nas respetivas áreas.
3. Os territórios de baixa densidade que se encontrem em risco de declínio demográfico beneficiam de medidas positivas, nomeadamente acesso a apoios públicos à manutenção e gestão eficiente de habitações não permanentes, no âmbito de programas de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural.

Artigo 84.º

Habitações devolutas ou degradadas à espera das necessárias partilhas sucessórias

1. Todas as habitações, ou conjuntos de habitações, que se encontrem devolutas, no todo ou em parte, ou em visível estado de degradação, em consequência da demora de partilhas entre herdeiros, quer haja processo judicial pendente quer não, há mais de 5 anos, ficam sujeitas a ser, findo o referido prazo, sujeitas a uma ou mais requisições temporárias, mediante indemnização, para fins habitacionais, nos termos do número 3 do artigo 4.º, por decisão administrativa do Estado, da região autónoma ou do município, conforme os casos, sem prejuízo do direito de propriedade que vier a caber a cada um dos herdeiros.
2. O procedimento administrativo que tiver por objeto casos do tipo referido no número anterior será regulado por lei especial, não podendo ser tomada a decisão final sem prévia audiência escrita dos interessados, a qual deverá ser precedida de certidão



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

judicial do estado em que se encontra o processo de partilha, caso tenha sido instaurado, ou de certidão da inexistência de qualquer processo com tal objeto.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 85.º

Concretização e regulamentação

1. A concretização da presente lei é feita através dos instrumentos nacionais e locais nela previstos.
2. A produção de efeitos da presente lei não está dependente da sua regulamentação, salvo no que respeita aos artigos ... (*a definir*)

Artigo 86.º

Adaptação do quadro legal

1. O Governo, no prazo de seis meses contados a partir da publicação deste diploma, submete à Assembleia da República as propostas necessárias à conformação do ordenamento jurídico com a presente lei.
2. O mesmo fazem, conforme os casos, os órgãos de governo próprio das regiões autónomas e os órgãos competentes das autarquias locais.

Artigo 87.º

Dotação orçamental

O Estado promove o aumento progressivo das dotações públicas nacionais destinadas à habitação até níveis iguais ou superiores à média dos países da União Europeia.

Artigo 88.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da respetiva publicação, salvo o disposto no número seguinte.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

2. As disposições deste diploma que tenham impacto orçamental, ao nível nacional, regional ou local, entram em vigor simultaneamente com o primeiro orçamento de Estado, regional ou municipal, conforme o caso, posterior à sua publicação.

II – NA ESPECIALIDADE

O Grupo Parlamentar do PS referiu, que, considerando as competências legislativas e regulamentares das Regiões Autónomas, propomos as seguintes alterações:

- Art.º 37 – Eliminação da referência a *“e sujeita à aprovação das respetivas assembleias legislativas regionais”*;
- N.º 2 do Art.º 86 – Eliminação da referência aos *“órgãos de governo próprio das regiões autónomas”*

III – CONSULTA AOS GRUPOS E REPRESENTAÇÕES PARLAMENTARES SEM ASSENTO NA COMISSÃO

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 195.º do Regimento, a Subcomissão promoveu a consulta ao Grupo Parlamentar do BE, o qual integra a Comissão sem direito a voto e a Representação Parlamentares do PPM, já que o seu Deputado não integra a Comissão, os quais não se pronunciaram.

CAPÍTULO III

PARECER

A Subcomissão de Política Geral deliberou, por maioria, dar parecer favorável com os votos a favor dos Grupos Parlamentares do PS e com os votos contra dos Grupos Parlamentares do PSD/A e CDS_PP, sendo que o PCP não se pronunciou, ao **Projeto de Lei n.º 843/XIII/3.ª (PS) – Lei de Bases da Habitação.**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Horta, 28 de maio de 2018

O Relator

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters that appear to be 'B B C'.

Bruno Belo

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

O Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Soares Marinho'.

António Soares Marinho