

NOTA INFORMATIVA

Lei de Bases da Habitação



Foi publicado a 2 de outubro em Diário da República, o primeiro decreto-lei que regulamenta a Lei de Bases da Habitação - Decreto-Lei n.º 81/2020

A primeira Lei de Bases da Habitação entrará mesmo em vigor a partir do mês de novembro do corrente ano - com exceção das adaptações do Programa de Arrendamento Acessível, que apenas são aplicadas 90 dias após a publicação, ou seja, no fim de dezembro. Todos concordam que vai ser fundamental para mudar o setor e porque a lei garante às famílias o direito à habitação.

A Lei de Bases da Habitação define que "todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde". Um direito que já estava previsto no artigo 65.º da Constituição.

Estas alterações acontecem no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social. «No contexto atual, a resposta ao problema estrutural de escassez de habitação pública ganha redobrado sentido e pertinência [...]. Importa assim promover uma implementação mais simples, célere e abrangente dos instrumentos já criados», afirma fonte do Governo.

O IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (www.ihru.pt) é definido agora como «a entidade pública promotora da política nacional de habitação» que irá coordenar e concretizar esta política, publicando anualmente um relatório de monitorização e gerindo o Portal da Habitação. O decreto-lei acrescenta o foco na «habitação de interesse social» às suas funções de aquisição e urbanização de terrenos, aquisição e arrendamento, promoção de construção e reabilitação urbana. É também alterado o decreto-lei sobre as normas regulamentares do regime da propriedade horizontal no que diz respeito às obras necessárias em partes comuns dos condomínios. As entidades públicas com competências na área da gestão habitacional podem determinar e promover essas obras em edifícios onde são condóminos, tal como é permitido aos municípios. Compete ainda a este Instituto, responsabilizar-se com «as competências necessárias para proceder ao inventário do património do Estado com aptidão para uso habitacional e à gestão da bolsa de imóveis do Estado para habitação, com vista ao aumento da oferta de habitação com apoio público a custos acessíveis».

EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

A versão final da lei dita que "o Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada", nomeadamente "nas zonas de maior pressão urbanística". No caso dos edifícios privados, a lei manda que "a habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta", ficando os proprietários sujeitos a sanções. Estão livres desta consideração as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.

DESPEJOS

A nova lei reforça a proteção dos cidadãos em caso de despejo. Será ilegal fazer despejos durante a noite, "salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente". Já as "famílias vulneráveis" não poderão ser despejadas sem que o Estado garanta "previamente soluções de realojamento".



ARRENDAMENTO

Tal como está, a lei define a "promoção de um mercado público" de casas para arrendar, bem como o "incentivo ao mercado de arrendamento de iniciativa social e cooperativa". O Estado fica obrigado a discriminar "positivamente o arrendamento sem termo ou de longa duração". O assédio no arrendamento fica, oficialmente, proibido por lei. Com a nova legislação pretende-se travar a desertificação de "territórios de baixa densidade", estando previstos "apoios públicos" para manutenção de habitações não permanentes.

NOVOS PROGRAMAS

A lei de bases cria a figura do Programa Nacional de Habitação (PNH), "um documento plurianual, prospetivo e dinâmico, com um horizonte temporal não superior a seis anos". As metas deste programa passam por diagnosticar "carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como informação sobre o mercado habitacional, nomeadamente eventuais falhas ou disfunções. O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização". Todos os anos será realizado um relatório "sobre o estado do direito à habitação" em Portugal, no qual ficará patente se as metas estabelecidas no PNH estão ou não a ser cumpridas. Esta é uma das metas da lei de bases que gera mais expectativas.





MUNICÍPIOS MAIS RESPONSÁVEIS

É uma das conclusões inequívocas da nova lei: os municípios terão o papel principal para o seu desenvolvimento. Ao poder local recomenda-se "construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis; promover a construção ou a reabilitação de habitações a custos controlados", ou "contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional". Aos municípios caberá ainda redigir uma Carta Municipal de Habitação com "o diagnóstico das carências de habitação na área do município", "a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais", ou a "definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência".

HERANÇAS INDIVISAS

O texto da lei de bases incumbe o Estado de "assegurar celeridade nos processos de inventário e nos processos judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional".

NOVOS SUBSÍDIOS A APOIO A REFUGIADOS

A lei prevê a "atribuição de subsídios de habitação dirigidos às camadas populacionais que não consigam aceder ao mercado privado da habitação", nomeadamente jovens, famílias monoparentais ou numerosas ou pessoas em situação de "vulnerabilidade".

No mesmo âmbito, será criada a Estratégia Nacional de Apoio às Pessoas em Situação de sem Abrigo, em articulação com o poder local, que visa a "erradicação progressiva desta condição". Já as pessoas afetadas por situações de emergência, como acidentes ou catástrofes naturais, terão direito à proteção do Estado. O mesmo se aplica a refugiados.