

NOVEMBRO DE 2019

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

No passado dia 1 de Outubro entrou em vigor a Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro¹, (“Lei”), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efectiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República Portuguesa. O conteúdo desta Lei é meramente programático, razão pela qual salientaremos apenas os princípios fundamentais e as medidas de conteúdo concreto introduzidas.

1. ÂMBITO GERAL

A promoção e defesa da habitação deverão ser prosseguidas através de políticas públicas, bem como através da iniciativa privada, cooperativa e social.

2. FUNÇÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO E O SEU USO EFECTIVO

A Lei estabelece que a função social da habitação se traduz no *uso efectivo para fins habitacionais de imóveis ou fracções com vocação habitacional*. Nessa medida, o Estado, na qualidade de garante do direito à habitação, deve, por um lado, promover o uso efectivo de habitações públicas devolutas e, por outro, incentivar o uso efectivo de habitações devolutas de propriedade privada.

A Lei considera como devolutas as habitações que se encontrem, injustificada e continuamente, durante prazo a definir por lei, sem uso habitacional efectivo e por motivo imputável aos proprietários². Não são, porém, consideradas devolutas (i) as segundas habitações (ii) as habitações de emigrantes e (iii) habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.

¹ Excepto no que respeita às disposições com impacto orçamental, cuja entrada em vigor ficará condicionada à publicação do primeiro orçamento a que esse impacto corresponda.

² Que podem ficar sujeitos ao pagamento de multas.

3. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

A Lei estabelece a existência de uma entidade pública da política nacional de habitação (a qual concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de habitação) bem como a criação do Programa Nacional da Habitação (“PNH”). É determinada igualmente a criação do Conselho Nacional de Habitação que tem uma função consultiva em matéria da política nacional da habitação, competindo-lhe, nomeadamente, emitir parecer sobre a proposta de PNH.

Também os municípios são chamados a participar na política de apoio à habitação, através do desenvolvimento de uma Carta Municipal de Habitação (“CMH”) que corresponderá ao instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação a articular no quadro do Plano Director Municipal.

4. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

A política de habitação terá por base as seguintes medidas gerais:

- Medidas de promoção e gestão de habitação pública
- Medidas tributárias e de política fiscal
- Medidas de apoio financeiro e subsídição
- Medidas legislativas e de regulação

5. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em situações de transmissão onerosa de prédios entre particulares, é garantido ao Estado, regiões autónomas e autarquias locais o exercício do direito de preferência. O direito de preferência das entidades públicas não prejudica o direito de preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam, devendo a Lei prever a respectiva graduação.

6. CRÉDITO À HABITAÇÃO PRÓPRIA

O crédito à habitação constitui um instrumento de acesso à habitação e inclui, nomeadamente, contratos de mútuo destinados à aquisição, construção ou realização

de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente.

A Lei prevê que, caso se encontre contratualmente estabelecido, é admitida a dação em cumprimento da dívida à instituição de crédito, permitindo, desse modo, a extinção das obrigações do devedor mediante a entrega do imóvel e independentemente do valor atribuído ao imóvel para esse efeito.

Aos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil pode ser aplicado um regime legal de protecção que inclua a possibilidade de reestruturação da dívida, dação em cumprimento ou medidas substitutivas da execução hipotecária.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre a Lei de Bases da Habitação de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria de Direito Imobiliário e do Arrendamento.

Margarida Marques Pereira

mmp@paresadvogados.com

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Margarida Marques Pereira** (mmp@paresadvogados.com) ou **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com).