

Regulamentação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro)

[Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro](#)

Entrada em vigor: 4 de novembro de 2021.

1. **Direito à escolha do lugar de residência** (artigo 2.º): consagra-se que a todos é garantido o direito à escolha do lugar de residência - nos termos e para os efeitos previstos no artigo 11.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro -, sem prejuízo da definição por lei de condições de acesso, de critérios de elegibilidade, de impedimentos, de condicionalismos urbanísticos, bem como de critérios de hierarquização e ponderação que venham a ser estabelecidos pela entidade locadora, nos termos legalmente previstos.

1.1. As entidades locadoras devem adaptar os respetivos regulamentos em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, para contemplar este “direito à escolha do lugar de residência”.

1.2. De igual modo, prevê-se que os instrumentos de planeamento em matéria habitacional, independentemente da entidade pública que os promova, devem compatibilizar-se com este “direito à escolha do lugar de residência”.

2. **Situação de efetiva carência habitacional** (artigo 3.º): consideram-se em situação de efetiva carência habitacional as pessoas que não possuam ou que estejam em risco efetivo de perder uma habitação e não tenham alternativa habitacional – para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e do previsto no n.º 6 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual,

2.1. Considera-se uma «habitação adequada» a fração ou o prédio destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado habitacional determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma - para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2.2. Prevê-se que não constitui uma alternativa habitacional aquela que imponha uma alteração ao agregado habitacional pré-existente à situação de carência, salvo se esta alteração resultar de pedido ou obtiver a concordância escrita do requerente e do elemento, ou elementos, do agregado habitacional com quem a entidade pública respetiva tenha previamente celebrado um contrato de arrendamento.

3. **Dever objetivo de atuação das entidades públicas** (artigo 4.º): é expressamente determinado que cabe às entidades públicas, no âmbito da proteção e acompanhamento no despejo (cf. artigo 13.º da Lei n.º 83/2019), prestar o apoio necessário aos agregados familiares em situação de efetiva carência habitacional nos termos definidos, sinalizados no âmbito do atendimento de ação social, designadamente aquele a que se refere o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 55/2020, de 12 de agosto, sem prejuízo do disposto na Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho.

3.1. Quando se verificar que não existe alternativa habitacional adequada, deve ser salvaguardado o encaminhamento para uma resposta habitacional permanente do parque habitacional público existente, quer dos municípios, quer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), e de acordo com os respetivos critérios de elegibilidade.

3.2. Na impossibilidade de promover a imediata atribuição de uma habitação permanente no parque habitacional público existente, o município da área de localização da habitação a desocupar deve promover, cumpridos os requisitos de elegibilidade do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a inclusão dessas situações referidas no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

3.2.1. Isto não prejudica que o município ou, existindo, outras entidades com competência para o efeito, encaminhem ou assegurem a implementação de uma solução de alojamento temporário, em articulação com o Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e o IHRU, I. P., no âmbito das respetivas competências.

3.2.2. Esta articulação é operacionalizada através de sinalização junto dos serviços de ação social locais ou de outras entidades que, em função da matéria, sejam competentes, preferencialmente através da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março, ou de outras respostas sociais disponíveis.

3.2.3. De igualmente, esta articulação não prejudica que, complementarmente, possa ser assegurada a salvaguarda de soluções habitacionais de emergência através do município, em articulação com o IHRU, I. P., no âmbito dos respetivos programas, sendo possível recorrer-se, se necessário, ao arrendamento de

frações ou de prédios destinados a habitação. O financiamento desta solução habitacional é complementarmente elegível para apoio a uma solução habitacional transitória ao abrigo do disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual.

4. **Uso efetivo da habitação** (artigo 5.º): No âmbito do **procedimento de classificação de um imóvel de uso habitacional como devoluto**, quando o mesmo se situe em zona de pressão urbanística, conforme definida no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, a notificação a que se refere o n.º 2 do artigo 4.º do mesmo decreto-lei contém uma proposta do município de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento.

4.1. Esta proposta pressupõe que o imóvel ou fração a arrendar reúne condições de habitabilidade que possibilitem a sua imediata integração no mercado de arrendamento.

4.2. Para tal, o valor da renda a propor pelo município ao proprietário tem como limite máximo o valor de referência do preço por renda e alojamento, previsto no artigo 3.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, sendo o respetivo contrato de arrendamento celebrado, preferencialmente, ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

4.3. A aceitação, pelo proprietário, do arrendamento nos termos propostos pelo município, constitui fundamento e causa para a extinção do procedimento de classificação desse imóvel como devoluto.

4.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, o município procede ao subarrendamento do locado em função das necessidades do território e das populações, de acordo com os regimes existentes.

4.5. Quando um imóvel seja classificado como devoluto com o fundamento na situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE) – cf. alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual -, e sempre que o nível de conservação apurado na respetiva vistoria assim o indicar, pode o município determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade, bem como das condições de habitabilidade, nos termos previstos no artigo 89.º e seguintes do RJUE, aplicando-se igualmente, quanto ao ressarcimento pela execução destas obras, o disposto nos artigos 108.º e 108.º-B do RJUE.

## 5. Direito de preferência

5.1. **Direito de preferência no âmbito dos objetivos de política pública de habitação** (artigo 6.º): O Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, nas seguintes circunstâncias:

- a) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- b) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta referida na alínea anterior.

5.1.1. Nestes casos, bem como nas circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º da Lei n.º 83/2019, e sem prejuízo da prevalência do direito de preferência dos arrendatários (cf n.º 4 do artigo 37.º), bem como das cooperativas de habitação e construção, nos casos previstos no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na sua redação atual, é estabelecida a seguinte graduação do direito de preferência, por ordem na preferência:

- a) Municípios;
- b) Regiões Autónomas;
- c) Estado.

5.1.2. O prazo para o exercício de qualquer dos direitos de preferência previstos neste artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021 é de 10 dias.

5.1.3 Para efeitos do exercício deste direito de preferência o Estado é representado pelo IHRU.

5.2. **Exercício do direito de preferência pelo IHRU** (artigo 7.º): O IHRU, de acordo com as suas disponibilidades orçamentais, pode preferir nos negócios jurídicos relativos a alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, nos casos referidos no n.º 3 do artigo 37.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, quando os imóveis objeto do direito de preferência se situem em área com carência habitacional, determinada pela carta municipal, ou nas zonas referidas nas alíneas a) e b) no n.º 1 do artigo anterior, desde que tal direito não tenha sido exercido pelos municípios ou pelas regiões autónomas.

5.3. Este direito de preferência do Estado, das regiões autónomas e dos municípios no âmbito dos objetivos de política pública de habitação é exercido pelas entidades públicas nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, dispondo estas de um prazo único de 10 dias para o efeito, sem prejuízo de, em caso de exercício plural desses direitos, prevalecer o da entidade melhor graduada de acordo com a ordem estabelecida no n.º 2 do artigo anterior.

## 6. Fiscalização do arrendamento habitacional

6.1. **Fiscalização das normas legais do arrendamento habitacional** (artigo 8.º): O IHRU, no âmbito da fiscalização do arrendamento habitacional, tem o dever de participar às autoridades competentes os factos de que tenha conhecimento no desempenho das suas funções que indiciem a prática de infrações cuja apreciação e punição não seja da sua competência. A atividade de fiscalização do arrendamento habitacional, pelo IHRU, é regulada por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, a aprovar no prazo de 30 dias a contar da data de publicação do presente decreto-lei.

6.2. **Verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados** (artigo 9.º): O IHRU, quando tenha conhecimento, por denúncia ou através de documentos que lhe sejam remetidos, de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nas condições de habitabilidade de fogos arrendados ou subarrendados, pode solicitar, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, à câmara municipal do sítio do imóvel, a determinação do nível de conservação do respetivo locado.

6.2.1. Quando dessa determinação resultar um nível de conservação mau ou péssimo, a câmara municipal ou a entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, consoante os casos, deve aplicar o disposto no artigo 89.º e seguintes do RJUE (relativos ao dever de realização de conservação dos edifícios e à determinação dessas obras pelos municípios). Para tal, a câmara municipal territorialmente competente remete ao IHRU, para conhecimento cópia do auto de vistoria e respetiva ficha de avaliação do imóvel, bem como, da notificação subsequente e demais diligências efetuadas no âmbito do respetivo processo, sempre que aplique o disposto nos artigos 89.º e seguintes do RJUE,.

7. **Elementos obrigatórios na publicação de anúncios de imóveis habitacionais** (artigo 10.º): consagra-se que constitui obrigação das empresas de mediação imobiliária indicar o número da licença ou a autorização de utilização do imóvel, a tipologia, bem como a sua área útil, em todos os anúncios

publicados com vista à celebração de contratos de arrendamento habitacional. De igual modo, ficam as entidades anunciadoras obrigadas a não publicar ou a retirar, quando haja sido publicado, qualquer anúncio publicado sem a indicação dos elementos mencionados no número anterior.

8. **Alterações legislativas:** É alterado o artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e revogada a alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.