

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS E MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Decreto n.º 55-A/2008

de 31 de Dezembro

O Governo decreta, nos termos da alínea e) do artigo 199.º da Constituição, o seguinte:

Considerando o disposto no n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 204/2006, de 27 de Outubro, e no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 40-A/98, de 27 de Fevereiro, e tendo em vista o quadro 1 do pessoal do Ministério dos Negócios Estrangeiros, pessoal do serviço diplomático, anexo à Portaria n.º 411/87, de 15 de Maio, na redacção dada pela Portaria n.º 656/2004, de 19 de Junho:

O Ministro Plenipotenciário de 1.ª classe José Joaquim Esteves dos Santos dos Freitas Ferraz, a exercer o cargo de director-geral dos Assuntos Europeus, é promovido a embaixador, na vaga resultante da passagem à disponibilidade do embaixador Fernando Manuel Oliveira de Castro Brandão, conforme publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 192, de 3 de Outubro de 2008.

Em 15 de Dezembro de 2008. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *Luís Filipe Marques Amado*.

Assinado em 29 de Dezembro de 2008.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 31 de Dezembro de 2008.

Pelo Primeiro-Ministro, *Fernando Teixeira dos Santos*,
Ministro de Estado e das Finanças.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Portaria n.º 1553-A/2008

de 31 de Dezembro

A Lei do Orçamento do Estado para 2009 veio introduzir a figura dos fundos de investimento imobiliário especificamente vocacionados para o investimento em imóveis destinados ao arrendamento habitacional, tendo em vista, por um lado, contribuir para o desagravamento dos encargos das famílias no actual contexto dos mercados financeiros e, por outro, criar um estímulo adicional ao mercado do arrendamento urbano em Portugal. No essencial, veio prever-se a criação de fundos de investimento imobiliário cujo activo total é constituído, numa percentagem não inferior a 75%, por imóveis situados em Portugal destinados ao arrendamento para habitação permanente, sendo-lhes consagrado um regime tributário especialmente favorável. Deste modo, pretende criar-se as condições necessárias à colocação dos imóveis no mercado de arrendamento e permitir, ainda, às famílias oneradas com as prestações dos empréstimos à habitação, alienar o respectivo imóvel ao fundo, com redução dos respectivos encargos, substituindo-os por uma renda de valor inferior àquela prestação e mantendo uma opção de compra sobre o imóvel alienado.

Deste modo, é criado um regime que permite às famílias oneradas com as prestações dos empréstimos à habitação fazer face a situações transitórias de dificuldades, com garantia de todos os seus direitos adquiridos.

A presente portaria vem concretizar os termos e critérios a que estão sujeitos a transmissão dos imóveis ao fundo, a determinação do valor da renda, a actualização do preço do imóvel e o direito de opção de compra.

A determinação do valor da renda resultará do acordo das partes, podendo estas convencionar qualquer das modalidades previstas na lei, incluindo, nomeadamente, a renda fixa.

O direito de opção de compra deve, nos termos da lei, assegurar o direito do alienante à recompra do imóvel ao fundo por referência ao valor actualizado da alienação, ou, no caso de não exercício do direito de opção, o direito a receber a diferença entre o valor da alienação futura do imóvel e o valor actualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo fundo.

O regime constante da presente portaria aplica-se, igualmente, às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional que venham a ser constituídas nos termos legais a definir.

Assim:

Manda o Governo, pelo Ministro de Estado e das Finanças, em cumprimento do disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 5.º do regime jurídico aplicável aos fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, constante do artigo 87.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2009, o seguinte:

Artigo 1.º

Preço de aquisição do imóvel

A aquisição de imóveis por um fundo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) é realizada pelo preço acordado entre a entidade gestora e o respectivo proprietário, não podendo sê-lo por valor superior ao resultante da avaliação realizada por peritos avaliadores nos termos do artigo 29.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 252/2003, de 17 de Outubro, 13/2005, de 7 de Janeiro, e 357-A/2007, de 31 de Outubro.

Artigo 2.º

Valor da renda e coeficiente de actualização

O valor da renda, no âmbito dos contratos de arrendamento que sejam celebrados pelos FIIAH, é fixado por acordo entre as partes, sendo susceptível de actualização anual de acordo com os coeficientes de actualização previstos na lei.

Artigo 3.º

Exercício da opção de compra

1 — O arrendatário que, nos termos da lei, seja titular de uma opção de compra sobre um imóvel que integre a carteira de um FIIAH pode, a qualquer momento, exercer essa opção, mediante comunicação, por escrito, à respectiva entidade gestora com uma antecedência mínima de 90 dias.

2 — O exercício da opção de compra é realizado com base no valor, susceptível de actualização, da alienação do imóvel ao FIIAH.

3 — A actualização referida no número anterior é efectuada de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, não podendo ser superior ao valor resultante da variação mensal do índice.

4 — O valor referido no n.º 2 é acrescido dos encargos suportados pelo FIIAH, nomeadamente os custos de avaliação, de transmissão e de registo do imóvel, caso a opção de compra seja exercida nos dois anos imediatamente subsequentes à alienação do imóvel ao FIIAH.

Artigo 4.º

Não exercício da opção de compra

1 — O arrendatário que, no termo do prazo do contrato de arrendamento ou na data de uma eventual cessação antecipada do contrato, não pretenda exercer a opção de compra sobre o imóvel, tem direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor actualizado, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIIAH.

2 — O arrendatário deve comunicar, por escrito, à entidade gestora do FIIAH a sua intenção de não exercer o direito de opção, com uma antecedência mínima de 90 dias relativamente às datas referidas no número anterior.

3 — Ao valor apurado de acordo com o critério definido no n.º 1 são deduzidas as importâncias relativas aos custos de colocação do imóvel no mercado em condições normais de utilização e a eventuais rendas vencidas e não pagas.

4 — Quando o arrendatário manifeste a sua intenção de não exercer a opção de compra no âmbito da cessação antecipada do contrato de arrendamento, é, igualmente, deduzida ao valor apurado nos termos do n.º 1 a importância correspondente às rendas relativas ao período entre o momento da cessação antecipada do contrato e o momento da alienação do imóvel a terceiro, tendo como limite as rendas devidas até ao termo do contrato de arrendamento que havia sido acordado pelas partes.

5 — O valor que seja apurado por aplicação do disposto no presente artigo é devido ao arrendatário no momento em que o imóvel em causa seja alienado pela entidade gestora do FIIAH a terceiro.

6 — Em caso de dificuldade ou impossibilidade de alienação do imóvel por causa não imputável à entidade gestora do fundo, o pagamento devido ao arrendatário tem lugar no prazo máximo de dois anos após a cessação

do contrato de arrendamento, sendo, neste último caso, o imóvel valorizado de acordo com a média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores, designados nos termos da lei.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2009.

O Ministro de Estado e das Finanças, *Fernando Teixeira dos Santos*, em 23 de Dezembro de 2008.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Portaria n.º 1553-B/2008

de 31 de Dezembro

Através do n.º 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 874/2008, de 14 de Agosto, foi declarado instalado, com efeitos a 5 de Janeiro de 2009, o Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro. Este novo Tribunal vai ficar inserido na mesma área territorial onde se procederá em 14 de Abril de 2009 à implementação de uma das novas comarcas piloto que resultam do novo mapa judiciário. Mostrando-se necessário articular a entrada em funcionamento dos novos juízos que resultam da nova comarca do Baixo Vouga com a instalação do novo Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro, considera-se adequado alterar a data da sua instalação.

Assim:

Ao abrigo do n.º 3 do artigo 39.º e do n.º 3 do artigo 45.º do Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais, aprovado pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, manda o Governo pelo Ministro da Justiça, o seguinte:

Artigo único

Instalação

É alterada para 14 de Abril de 2009 a data da instalação do Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro.

Pelo Ministro da Justiça, *José Manuel Vieira Conde Rodrigues*, Secretário de Estado Adjunto e da Justiça, em 28 de Novembro de 2008.