



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 94/2019

de 16 de julho

Sumário: Aprova o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível.

No Programa do XXI Governo Constitucional reconhece-se como prioritária a construção de uma Nova Geração de Políticas de Habitação, que assuma, desde logo, uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a «casa» — para o objetivo — o «acesso à habitação» —, tomando, assim, as pessoas concretas, com as suas necessidades específicas, como o fim último das políticas públicas de habitação.

A materialização do direito à habitação — e não a qualquer habitação, mas antes a uma habitação adequada, entendendo-se esta como aquela que é capaz de satisfazer as necessidades concretas de cada pessoa — concretiza-se, desde logo, na assunção da garantia de uma habitação a custos acessíveis para todos como pilar central da Nova Geração de Políticas de Habitação. Esta assunção reconhece a existência de um direito social de vocação universal, e tem subjacente a ambição de construir uma política pública de habitação que tenha como destinatários todos os cidadãos e não apenas alguns, realizando um direito que é de todos, ainda que, naturalmente, seja necessário mobilizar instrumentos adequados para cada realidade em particular, adequando de forma proporcional o esforço do Estado às necessidades dos agregados familiares e à função social das habitações.

Esta afirmação política reflete-se também na necessidade de criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, apostando numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Para tanto, na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, definiu-se como meta aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2 % para 5 %, não apenas invertendo a tendência das últimas décadas de redução do parque habitacional público, mas criando instrumentos e medidas que permitam, efetivamente, afirmar a universalidade das políticas públicas de habitação, e, deste modo, responder aos desafios do nosso tempo, com soluções novas.

De igual modo, a Nova Geração de Políticas de Habitação também faz a transição entre uma política cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento.

A existência de edifícios com um deficiente estado de conservação e a conseqüente impossibilidade da sua utilização é uma situação lesiva do interesse público a vários níveis, com repercussões negativas no que concerne à salubridade, à saúde pública e à segurança de pessoas e de bens.

O Estado e os municípios são também proprietários imobiliários, possuindo um património de dimensão relevante no centro das cidades, uma parte do qual pode adequar-se e ser disponibilizado para fins habitacionais. Este património, cujo aproveitamento e valorização é, sobretudo, de interesse geral, pode funcionar como catalisador dos setores da reabilitação e do arrendamento habitacional.

Para este efeito, o Governo aprovou a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, que determina a criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), enquanto fundo especial de investimento imobiliário orientado para a realização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do seu arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, designando como sociedade gestora do mesmo a empresa pública FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. Determinou ainda o desenvolvimento, no âmbito da Administração central, das ações necessárias à criação do FNRE, especialmente junto de entidades reguladoras e de entidades detentoras de património imobiliário ou de capital que estejam potencialmente interessadas em participar neste fundo.



De igual modo, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, que estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da Administração direta e indireta do Estado ao FNRE.

Por outro lado, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., tem por missão assegurar a concretização da política definida pelo Governo para as áreas da habitação e da reabilitação urbana e são suas competências expressas, entre outras, gerir programas específicos que lhe sejam cometidos, nomeadamente nos domínios do apoio à habitação, ao arrendamento urbano, à gestão habitacional e à reabilitação urbana, bem como gerir o parque habitacional de outras entidades.

Neste contexto, é fundamental, no curto prazo, intensificar a mobilização de património imobiliário do Estado sem utilização, para arrendamento habitacional a custos acessíveis e, deste modo, promover o aumento de oferta pública para arrendamento habitacional e contribuindo assim para o objetivo de garantir, a todos, uma habitação adequada a custos acessíveis. Importa, pois, identificar um conjunto de imóveis do Estado sinalizados como sendo potencialmente aptos para serem reconvertidos para arrendamento habitacional a custos acessíveis, seja através da sua integração no FNRE, seja por via da sua gestão pelo IHRU, I. P., e definir os termos nos quais poderá ser efetuada de forma célere a sua disponibilização para este fim.

Foi promovida a consulta dos municípios onde se localizam imóveis abrangidos pelo âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, e que constam nos anexos I e III integrantes ao presente decreto-lei.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei aprova o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, através da afetação de imóveis selecionados ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) ou da celebração de protocolos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), relativamente a esses imóveis, com vista à sua disponibilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente decreto-lei aplica-se aos imóveis do domínio privado da Administração direta e indireta do Estado e de empresas públicas elencados nos anexos I a III ao presente decreto-lei, que dele fazem parte integrante.

CAPÍTULO II

Integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 3.º

Regime aplicável

1 — Os imóveis elencados no anexo I ao presente decreto-lei são disponibilizados para integração no FNRE nos termos do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, com as especificidades previstas na secção seguinte.



2 — Os imóveis elencados no anexo II ao presente decreto-lei são imediatamente disponibilizados para integração no FNRE, nos termos do procedimento estabelecido na secção seguinte.

Artigo 4.º

Finalidades

A integração no FNRE dos imóveis elencados nos anexos I e II ao presente decreto-lei destina-se à reconversão dos mesmos, disponibilizando a maioria da área bruta de construção, em termos globais, para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Artigo 5.º

Dispensa de formalidades

A integração no FNRE dos imóveis elencados nos anexos I e II ao presente decreto-lei não depende de despacho do membro do Governo responsável pela entidade gestora do património imobiliário.

SECÇÃO II

Integração de imóveis da Administração direta e indireta do Estado

Artigo 6.º

Disponibilização para integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1 — Os imóveis elencados no anexo I ao presente decreto-lei que ainda não tenham sido sinalizados para integração no FNRE nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, são imediatamente disponibilizados para integração no FNRE.

2 — No prazo de 20 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, a entidade gestora do património imobiliário de cada um dos imóveis referidos no número anterior envia à sociedade gestora do FNRE os elementos de informação referidos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro.

Artigo 7.º

Comunicação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

1 — Se a sociedade gestora do FNRE concluir, no âmbito dos procedimentos previstos no Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, que o imóvel não é apto a ser integrado no FNRE, comunica a sua decisão também ao IHRU, I. P., remetendo-lhe toda a informação de que dispõe em relação ao imóvel, nomeadamente a que tiver elaborado, aplicando-se o disposto no capítulo seguinte.

2 — Caso os prazos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, terminem sem que a sociedade gestora do FNRE se tenha pronunciado, a entidade gestora do património imobiliário remete ao IHRU, I. P., no prazo de 20 dias, os elementos de informação previstos no n.º 2 do artigo 4.º do referido decreto-lei, aplicando-se o disposto no capítulo seguinte.

SECÇÃO III

Integração de imóveis do setor empresarial do Estado

Artigo 8.º

Informação e acesso ao imóvel

1 — No prazo de 20 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, a entidade gestora do património imobiliário de cada um dos imóveis constantes do anexo II faculta o acesso aos imó-



veis por parte da sociedade gestora do FNRE e envia-lhe os elementos de informação referidos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, acrescidos dos seguintes, quando existentes:

- a) Plantas e demais elementos de projeto ou de caracterização;
- b) Licenças e autorizações em vigor;
- c) Levantamentos, estudos ou projetos relativos ao seu estado atual ou às suas possibilidades de aproveitamento;
- d) Contratos de arrendamento, bem como os respeitantes à constituição, extinção ou modificação de direitos reais sobre o imóvel;
- e) Sentenças ou acórdãos e ações pendentes, nomeadamente arbitrais, relativas ao imóvel.

2 — Durante o período em que decorrer a avaliação, a sociedade gestora do FNRE pode aceder ao interior dos imóveis, para realização de vistorias técnicas e demais trabalhos de levantamento e caracterização.

Artigo 9.º

Análise da viabilidade

No prazo de 60 dias após a receção da informação prevista no n.º 1 do artigo anterior, a sociedade gestora do FNRE comunica os resultados de avaliação de cada imóvel e as conclusões da análise da sua aptidão para integração no FNRE à entidade gestora do património imobiliário.

Artigo 10.º

Integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1 — Em caso de viabilidade de integração do imóvel no FNRE, a comunicação da sociedade gestora do FNRE prevista no artigo anterior inclui o valor da avaliação pelo qual o imóvel integra o FNRE e o respetivo relatório.

2 — À integração do imóvel no FNRE aplica-se o disposto nos n.ºs 6 a 9 do artigo 7.º e nos artigos 8.º a 13.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º

Artigo 11.º

Comunicação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

1 — Se a sociedade gestora do FNRE concluir que o imóvel não é apto a ser integrado no FNRE, comunica a sua decisão também ao IHRU, I. P., remetendo-lhe toda a informação de que dispõe em relação ao imóvel, nomeadamente a que tiver elaborado, aplicando-se o disposto no capítulo seguinte.

2 — Caso o prazo previsto no artigo 9.º termine sem que a sociedade gestora do FNRE se tenha pronunciado, a entidade gestora do património imobiliário remete ao IHRU, I. P., no prazo de 20 dias, os elementos de informação previstos no n.º 1 do artigo 8.º, aplicando-se o disposto no capítulo seguinte.

CAPÍTULO III

Gestão do imóvel pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Artigo 12.º

Informação e acesso aos imóveis

1 — No prazo de 20 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, a entidade gestora do património imobiliário de cada um dos imóveis constante do anexo III faculta o acesso aos imóveis



por parte do IHRU, I. P., e envia-lhe os elementos de informação referidos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, acrescidos dos seguintes, quando existentes:

- a) Plantas e demais elementos de projeto ou de caracterização;
- b) Licenças e autorizações em vigor;
- c) Levantamentos, estudos ou projetos relativos ao seu estado atual ou às suas possibilidades de aproveitamento;
- d) Contratos de arrendamento, bem como os respeitantes à constituição, extinção ou modificação de direitos reais sobre o imóvel;
- e) Sentenças ou acórdãos e ações pendentes, nomeadamente arbitrais, relativas ao imóvel.

2 — Durante o período em que decorrer a avaliação, o IHRU, I. P., pode aceder ao interior dos imóveis, para realização de vistorias técnicas e demais trabalhos de levantamento e caracterização.

Artigo 13.º

Análise dos imóveis

No prazo de 60 dias após a receção dos elementos e do acesso aos imóveis previstos no artigo anterior, o IHRU, I. P., analisa se os mesmos são aptos para reconversão e arrendamento habitacional a custos acessíveis, a promover e gerir por este, comunicando as suas conclusões à entidade gestora do património imobiliário.

Artigo 14.º

Aptidão dos imóveis

1 — Se o IHRU, I. P., concluir que o imóvel é apto para os fins previstos no artigo anterior, a comunicação aí prevista é acompanhada de minuta de protocolo a celebrar entre este e a entidade gestora do património imobiliário, que o habilite a realizar a reabilitação, caso seja necessária, e a gerir o arrendamento do imóvel, definindo os termos pelos quais se rege a intervenção do IHRU, I. P.

2 — O protocolo previsto no número anterior deve ser celebrado pelo prazo necessário para assegurar o pagamento de todos os encargos a suportar, tendo por base a estimativa dos custos de execução, financiamento e exploração, e das receitas do arrendamento do imóvel.

Artigo 15.º

Exclusão dos imóveis

1 — Se o IHRU, I. P., concluir que o imóvel não é apto para os fins previstos no artigo 13.º, este é excluído do procedimento, podendo a entidade gestora respetiva tomar as decisões de gestão que considere adequadas.

2 — Caso o prazo previsto no artigo 13.º termine sem que o IHRU, I. P., se pronuncie, é aplicável o disposto no número anterior.

Artigo 16.º

Procedimento para a formação de contratos

1 — Para a formação de contratos de valor inferior aos limiares previstos no artigo 4.º da Diretiva 2014/24/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro de 2014, no seu valor atual, relativos aos imóveis elencados no anexo III ao presente decreto-lei, e cuja decisão de contratar, nos termos do n.º 1 do artigo 36.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, seja tomada até 31 de dezembro de 2019, é adotado o procedimento de consulta prévia, com convite a, pelo menos, três entidades.

2 — O prazo da decisão de contratar referido no número anterior para a formação de contratos relativos a imóveis, elencados no anexo III ao presente decreto-lei, que sejam bens classificados,



estende-se pelo período de tempo necessário para a obtenção de licença, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 17.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro

O artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 — Para a formação de contratos de valor inferior aos limiares previstos no artigo 4.º da Diretiva 2014/24/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro de 2014, no seu valor atual, relativos aos imóveis destinados à execução da primeira fase do plano de intervenção e elencados nos anexos II e III ao presente decreto-lei, e cuja decisão de contratar, nos termos do n.º 1 do artigo 36.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, seja tomada até 31 de dezembro de 2019, é adotado o procedimento de consulta prévia, com convite a, pelo menos, três entidades.

2 — [...].»

Artigo 18.º

Alteração ao anexo III do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro

O anexo III do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, é alterado nos termos do anexo IV ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante.

Artigo 19.º

Proibição de alienação e oneração

1 — Os imóveis elencados nos anexos I a III ao presente decreto-lei não podem ser alienados ou onerados até à sua integração no FNRE ou até à celebração de protocolo entre a entidade gestora do património imobiliário e o IHRU, I. P.

2 — A proibição de alienação e oneração prevista no número anterior cessa no prazo de 240 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei ou, caso ocorra primeiro, com a exclusão dos imóveis nos termos do artigo 13.º

3 — O prazo previsto no número anterior suspende-se se a entidade gestora do património imobiliário não cumprir os prazos previstos no n.º 2 do artigo 6.º, no n.º 2 do artigo 7.º, no n.º 1 do artigo 8.º, no n.º 2 do artigo 11.º e no n.º 1 do artigo 12.º

4 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores os imóveis que tenham sido objeto da comunicação prevista no artigo seguinte.

Artigo 20.º

Salvaguarda da posição dos municípios

Se à data de entrada em vigor do presente decreto-lei algum dos imóveis constantes dos anexos I e III ao presente decreto-lei tiver sido objeto da comunicação prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, esses imóveis ficam excluídos dos procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei.



Artigo 21.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 4 de julho de 2019. — *António Luís Santos da Costa* — *António Manuel Veiga dos Santos Mendonça Mendes* — *João Alberto Sobrinho Teixeira* — *Pedro Nuno de Oliveira Santos*.

Promulgado em 10 de julho de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 10 de julho de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

ANEXO I

(a que se referem o n.º 1 do artigo 3.º e o n.º 1 do artigo 6.º)

ID	Imóvel	Morada	Concelho
1	Antigo Convento das Convertidas	Avenida Central	Braga.
2	Prédio	Rua da Esperança, 34	Lisboa.
3	Prédio	Rua de São Mamede e Travessa da Marta	Lisboa.
4	Antigos armazéns	Rua do Açúcar e Rua do Beato, n.ºs 1, 3, 5 e 9	Lisboa.
5	INIAV — Instituto Nacional de Investigação Agrária e Veterinária, I. P.	Calçada da Memória, n.ºs 87, 89 e 91	Lisboa.
6	Morada Unifamiliar	Rua D. João IV, n.º 435	Porto.
8	Centro de formação Profissional de Tavira	Largo de Santo Amaro, n.ºs 30 a 37	Tavira.
9	Casa de habitação	Largo de Santo Amaro, n.ºs 30 a 37, 88	Tavira.
10	Casa de habitação	Largo de Santo Amaro, n.ºs 30 a 37	Tavira.
11	Prédio de 6 andares	Rua Dr. Alberto Aires Gouveia, n.º 49	Porto.
12	Prédio de 4 andares	Rua do Sol, n.ºs 192 a 196	Porto.
13	Antigo Serviço Finanças	Rua Gonçalves de Castro, n.º 28	Gaia.
14	Morada em Sintra	Rua Gago Coutinho, n.º 1	Sintra.
15	Morada/antiga esquadra da PSP	Bairro Norton de Matos, Rua Gil Eanes, n.º 20.	Coimbra.
16	Prédio de 4 pisos	Rua Damão, n.º 24 e Rua St.ª Iria, n.ºs 11 e 11-A.	Loures.
17	Prédio	Rua Almirante Cândido dos Reis, n.º 150	Vila Franca de Xira.
18	Prédio	Avenida Afonso de Albuquerque, n.º 45, Lote 2	Vila Franca de Xira.
19	Morada	Avenida Dinis Miranda, n.º 22	Évora.
20	Prédio	Rua Francisco Passos, n.º 46, tornejando para a rua D. Sancho I, n.ºs 1-3.	Guarda.
21	Edifício	Rua da Junqueira, n.ºs 327 a 329	Lisboa.
22	Edifício	Rua da Junqueira, n.º 331	Lisboa.
23	Edifício	R. da Junqueira, n.º 341	Lisboa.
24	Edifício	Rua Dr. Joaquim de Carvalho	Figueira da Foz.

ANEXO II

(a que se referem o n.º 2 do artigo 3.º e o n.º 1 do artigo 8.º)

ID	Imóvel	Morada	Concelho
1	Cabeço da Bola	Largo do Cabeço da Bola	Lisboa.
2	Antigo Hospital Miguel Bombarda	Rua Cruz da Carreira	Lisboa.



[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

112444568»