



## 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.





