



INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 290/2020

de 17 de dezembro

Sumário: Procede à definição dos termos globais em que a promoção público-comunitária e a concessão, previstas nos termos dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.

Nos termos previstos no n.º 2 do artigo 15.º e no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, o Governo deve, por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, definir os termos globais em que a promoção público-comunitária e a concessão são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 15.º e no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso de competências delegadas pelo Despacho n.º 11146/2020, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 12 de novembro de 2020, o seguinte:

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria procede à definição dos termos globais em que a promoção público-comunitária e a concessão, previstas nos termos dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.

Artigo 2.º

Procedimento concursal

1 — A seleção de entidades com vista à disponibilização de habitação através das modalidades de gestão e promoção previstas nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, está sujeita a procedimento concursal a realizar para o efeito pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I. P.), mediante autorização pelo membro do Governo da área da habitação, sem prejuízo das demais autorizações que nos termos da legislação aplicável sejam devidas.

2 — A autorização a que se refere o número anterior incide especialmente sobre os parâmetros-base que servem de base à elaboração das peças dos procedimentos concursais ou, no caso da modalidade prevista na secção seguinte, dos documentos que constituem o procedimento de seleção das entidades, bem como das condições essenciais em que aquela promoção é desenvolvida.



SECÇÃO II

Promoção público-comunitária

Artigo 3.º

Modalidades

1 — A promoção público-comunitária é constituída através de consórcio entre o IHRU, I. P., e entidades do terceiro setor, designadamente através da constituição de cooperativas de interesse público ou da promoção direta por entidade do terceiro setor.

2 — A afetação do património imobiliário público, no âmbito de uma promoção público-comunitária, é realizada preferencialmente através de cedência do direito de superfície, não sendo admitida a transferência da propriedade plena, salvo quando a mesma ocorra para uma entidade do setor público.

3 — A promoção direta por entidades do terceiro setor abrange a execução de obras de reabilitação dos imóveis, com ou sem obras de ampliação, consoante os casos, bem como a execução de obras de construção, nos termos a definir, para cada caso concreto, no procedimento concursal referido no artigo anterior.

Artigo 4.º

Prazo máximo para a disponibilização da habitação

O IHRU, I. P., define, no procedimento concursal a lançar para o efeito, o prazo máximo admitido para a disponibilização das habitações, tendo por referência os prazos máximos previstos no artigo 12.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, sendo aplicável, em caso de incumprimento, o previsto no n.º 7 do mesmo normativo e diploma legal, com as devidas adaptações.

Artigo 5.º

Instrumentos de financiamento

1 — Para promoção das obras necessárias à disponibilização dos imóveis para habitação, as entidades responsáveis pela promoção podem recorrer aos instrumentos de financiamento disponibilizados pelo IHRU, I. P., ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), bem como a outras fontes de financiamento que venham a estar disponíveis, e que sejam aplicáveis a cada caso concreto.

2 — A preparação do procedimento concursal com vista à celebração de uma promoção público-comunitária inclui a análise pelo IHRU, I. P., sobre a possibilidade de, em concreto, existir algum instrumento de financiamento aplicável àquela promoção.

3 — Caso o IHRU, I. P., conclua pela aplicabilidade de algum instrumento de financiamento, essa informação, bem como os termos da sua respetiva pré-aprovação, consta das peças do procedimento concursal referido no artigo 2.º

Artigo 6.º

Acesso à habitação

A oferta de habitação que resulte de uma promoção público-comunitária é disponibilizada das seguintes formas:

a) Celebração de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), previsto no Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, sempre que, sem prejuízo da caução a que haja lugar, as respetivas prestações mensais assegurem uma acessibilidade de custo em termos equivalentes aos previstos para o arrendamento;



b) Contrato de arrendamento celebrado nos termos do Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, do regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e do regime de renda condicionada, estabelecido pela Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;

c) Regime de habitação a custos controlados, regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro; ou

d) Através de modalidade de exploração ou utilização legalmente devida em função do regime do imóvel, assegurando neste caso uma acessibilidade de custo em termos equivalentes aos previstos para o arrendamento.

Artigo 7.º

Garantias dos moradores

A modificação subjetiva dos contratos celebrados ao abrigo do artigo anterior, que se mantenham em vigor após o decurso do prazo do direito de superfície constituído nos termos do artigo 2.º, opera-se automaticamente, assumindo o IHRU, I. P., a posição do contraente do terceiro setor, para todos os efeitos legais.

SECÇÃO III

Concessão

Artigo 8.º

Aplicação subsidiária

Aos procedimentos de concessão que sejam lançados para promoção de habitação nos termos previstos no diploma que cria a bolsa de imóveis para habitação aplicam-se as condições previstas nos artigos 4.º a 7.º da presente portaria.

SECÇÃO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 9.º

Projeto-piloto

Durante o 1.º semestre de 2021, o IHRU, I. P., procede à abertura de um procedimento concursal para a constituição de promoção público-comunitária, elaborando um relatório após a conclusão daquele procedimento.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

A Secretária de Estado da Habitação, *Marina Sola Gonçalves*, em 5 de dezembro de 2020.

113803489