

LEI-QUADRO DA DESCENTRALIZAÇÃO

Diploma setorial

Transferência para os municípios da competência no âmbito da habitação

Decreto-Lei n.º XX/2017

(...)

Assim:

Nos termos da alínea ...do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º e no artigo 17.º da Lei n.º XX/2017, de YY, o presente decreto-lei procede à transferência para os municípios:
 - a) Da competência para gerir programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana;
 - b) Do direito de propriedade e da gestão dos bens imóveis destinados a habitação social, que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.
- 2 - O presente decreto-lei não é aplicável às casas de função em utilização, nem ao património imobiliário previsto na alínea e) do artigo 92.º da Lei n.º 4/2007, de 16 de janeiro, alterada pela Lei n.º 83-A/2013, de 30 de dezembro.

Artigo 2.º

Transferência da gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana

- 1 - É transferida para os municípios a competência para gerir a execução de programas, de âmbito nacional e regional, de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, que tenham por destinatários outras entidades públicas ou privadas.
- 2 - A competência prevista no número anterior pode incluir, em função da natureza de cada programa, os seguintes poderes:
 - a) Receção, apreciação e seleção de candidaturas;
 - b) Celebração dos contratos, quando não envolvam negócios jurídicos de mútuo ou outras formas de atribuição de crédito ou de prestação de garantias financeiras;
 - c) Gestão dos recursos financeiros, incluindo recebimentos e pagamentos aos beneficiários ou a outras entidades;
 - d) Acompanhamento da execução do contrato.
- 3 - O diploma legal de enquadramento de cada um dos programas previstos no n.º 1 estabelece os termos em que a respetiva gestão é exercida pelos órgãos municipais, incluindo os recursos financeiros necessários a essa gestão, de acordo com o disposto nos números anteriores.
- 4 - **O diploma legal referido no número anterior é submetido a parecer prévio da Associação Nacional de Municípios.**
- 5 - **O disposto no n.º 1 não obsta a que os municípios promovam programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana em parceria com outras entidades.**

Artigo 3.º

Transferência da propriedade e gestão de imóveis de habitação social

- 1 - É transferida para os municípios a propriedade dos bens imóveis referidos na alínea b) do artigo 1.º.
- 2 - **A transferência referida no número anterior depende de acordo expresso dos municípios e efetua-se nos termos previstos no Capítulo II.**
- 3 - Para efeitos do n.º 1, entende-se por bens *«imóveis destinados a habitação social»* os prédios urbanos, mistos ou frações autónomas, bem como os bairros ou conjuntos de edifícios por estes compostos, que estejam afetos ou a afetar a regimes de arrendamento apoiado, renda apoiada ou renda social, incluindo as respetivas partes comuns, os espaços verdes privativos, os edifícios ou frações destinados a uso não habitacional neles integrados **e os equipamentos e as infraestruturas integrados nesses conjuntos.**
- 4 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, estão excluídos do âmbito de aplicação do n.º 1 os seguintes imóveis:

- a) Os imóveis que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado que estejam legalmente afetos à habitação social dos seus trabalhadores ou aposentados;
 - b) Os imóveis que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado que estejam onerados com hipoteca ou qualquer outro tipo de garantia associada a operação de financiamento e na qual esteja convencionado que o capital em dívida se vencerá antecipadamente logo que esses bens sejam alienados ou onerados;
 - c) Os imóveis que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado cuja receita, nos termos do n.º 3 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, esteja sujeita ao regime especial de afetação previsto no Decreto-Lei n.º 117/89, de 14 de abril;
 - d) Os imóveis que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado cujo produto da sua venda esteja afeto ao reembolso dos títulos de participação previstos no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto.
- 5 - Caso seja obtida a concordância do mutuante, a propriedade dos imóveis previstos na alínea b) do número anterior pode ser transferida para os municípios mediante:
- a) O pagamento do capital em dívida e correspondentes encargos;
 - b) A assunção pelo município da posição contratual do mutuário no contrato de mútuo subjacente; e ou
 - c) A assunção pelo município, sob pena de reversão, dos encargos financeiros vincendos correspondentes ao capital em dívida.
- 6 - Com exceção do caso referido no número anterior, a transferência, para cada município, do direito de propriedade sobre os bens imóveis referidos no n.º 1 tem de incluir todos os imóveis localizados no respetivo concelho.
- 7 - A transferência da propriedade inclui a transferência da competência de gestão e abrange todas as situações jurídicas da entidade proprietária, de caráter real ou obrigacional, de direito público ou de direito privado, relativas aos imóveis transferidos.
- 8 - No âmbito da transferência prevista no presente artigo, mantêm-se, sob pena de reversão, todas as vinculações decorrentes dos regimes legais de habitação social aos quais se encontrem afetos os imóveis transferidos, bem como os respetivos regimes de renda e de alienação.

Outras situações de transferência da gestão sobre a habitação social

- 1 - A gestão dos bens imóveis previstos nas alíneas b) a d) do **n.º 4** do artigo anterior pode ser transferida para os municípios, nos termos previstos no Capítulo II, desde que observados os seguintes requisitos:
 - a) Acordo expresso entre a entidade proprietária e o município, salvo se se verificar a situação prevista no **n.º 5** do artigo anterior, estabelecendo os termos da transferência, incluindo o período de vigência, a afetação dos imóveis, o seu estado de conservação, o programa de conservação e exploração, a responsabilidade pelos custos de conservação dos imóveis e demais encargos correntes de gestão, a afetação das respectivas receitas de exploração e os poderes cujo exercício é transferido;
 - b) Em caso de imóveis objeto de hipoteca ou garantia em vigor, é igualmente exigível acordo **expresso** do beneficiário da garantia quanto ao não vencimento antecipado do capital em dívida em virtude da transferência;
 - c) Devem ser salvaguardadas as afetações de receitas pendentes sobre os imóveis em questão, designadamente, nos casos previstos nas alíneas c) e d) do **n.º 4** do artigo anterior.
- 2 - A transferência da competência de gestão pode incluir, designadamente, os seguintes poderes:
 - a) Conservação e reabilitação dos imóveis, bem como dos equipamentos e infraestruturas neles integrados;
 - b) Arrendamento ou exploração das frações não afetas a habitação, quando legalmente permitidos;
 - c) Atribuição dos fogos de habitação social, de acordo com as regras legais e regulamentares aplicáveis e com as regras do programa de apoio habitacional em questão;
 - d) Defesa da propriedade e da posse, bem como as prerrogativas legais concedidas à entidade proprietária ou ao senhorio, no âmbito do regime legal aplicável ao empreendimento de habitação social em questão.

Artigo 5.º

Exercício da competência de gestão

O exercício das competências de gestão previstas no artigo 1.º é atribuída à câmara municipal, podendo ser delegada em empresa local com natureza municipal ou intermunicipal de capitais exclusivamente públicos.

CAPÍTULO II

Procedimento de transferência do direito de propriedade e da gestão

Artigo 6.º

Comissões de análise

- 1 - A análise da transferência da propriedade e da gestão dos imóveis destinados a habitação social, que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado, existentes em cada concelho compete a uma comissão, com a seguinte composição:
 - a) Três elementos a designar, respetivamente, pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, que preside, autarquias locais e habitação;
 - b) Dois a designar pela câmara municipal;
 - c) Dois elementos a designar pelas entidades proprietárias de imóveis passíveis de transferência, no concelho em questão.
- 2 - A comissão é responsável por proceder à identificação, por município, dos bens imóveis referidos no artigo anterior e de todos os direitos e obrigações a eles referentes, designadamente hipotecas ou quaisquer outras garantias, contratos de financiamento subjacentes às hipotecas e capital desembolsado em dívida, contratos-promessa, contratos de arrendamento e subarrendamento, incluindo a atualização dos dados dos agregados familiares que aí residam, valor das rendas em vigor, valor das rendas em dívida e dívidas de quotas de condomínio, bem como eventuais litígios judiciais respeitantes aos mesmos imóveis.
- 3 - Na execução das funções referidas no número anterior, a comissão é coadjuvada pela Direção-Geral das Autarquias Locais e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

Artigo 7.º

Relatório

- 1 - No prazo de 180 dias, a comissão elabora um relatório onde conste a informação mencionada no n.º 2 do artigo anterior, bem como um projeto de definição dos termos de transferência da propriedade ou da gestão dos imóveis, consoante o caso.
- 2 - O relatório inclui, também, um diagnóstico do estado dos bens imóveis e, designadamente:

- a) Relativamente às partes próprias e comuns, a existência de empreitadas em curso e de empreitadas concluídas, bem como de procedimentos pré-contratuais em curso para formação de contrato de empreitada;
 - b) A previsão e calendarização das empreitadas em curso ou previstas realizar;
 - c) As despesas efetivas e estimadas referentes às empreitadas previstas na alínea a), bem como para a realização de outras benfeitorias úteis e necessárias nas partes próprias e comuns.
- 3 - O relatório é acompanhado dos seguintes documentos referentes aos bens imóveis, quando aplicável:
- a) Planta de localização;
 - b) Certidão do teor da descrição predial e das inscrições em vigor, emitida pela conservatória do registo predial;
 - c) Caderneta predial atualizada ou certidão do teor da inscrição matricial;
 - d) Título de utilização do imóvel, se a construção for posterior a 13/08/1951;
 - e) Contrato de arrendamento ou subarrendamento e condomínios;
 - f) Contrato-promessa de compra e venda;
 - g) Documentos que titulem a oneração do direito de propriedade, designadamente mútuos com hipoteca.
- 4 - O relatório é remetido aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais e do ambiente, bem como ao município respetivo.

Artigo 8.º

Apreciação pelos órgãos municipais

- 1 - Após a receção do relatório previsto no número anterior, a câmara municipal submete à aprovação da assembleia municipal uma proposta:
- a) De transferência para o município do direito de propriedade e da gestão **ou, nos casos previstos no n.º 1 do artigo 4.º, da gestão** sobre os imóveis mencionados no artigo 1.º, localizados no concelho;
 - b) Caso seja necessário realizar despesas com benfeitorias úteis e necessárias nas partes próprias e comuns dos imóveis referidos na alínea anterior, de pedido de participação financeira a submeter ao Ministério das Finanças.
- 2 - A deliberação da assembleia municipal, que aprova o proposto na alínea a) do número anterior, é comunicada pelo presidente da câmara municipal ao organismo da administração direta do Estado competente para a gestão dos imóveis e, no caso de

imóveis propriedade de entidades integradas na administração indireta do Estado, também ao respetivo órgão de gestão ou administração.

- 3 - Caso a assembleia municipal autorize o proposto na alínea b) do n.º 1, o presidente da câmara municipal submete o pedido de comparticipação financeira ao Ministério das Finanças.

Artigo 9.º

Formalização da transferência

- 1 - A transferência da propriedade ou da gestão dos imóveis mencionados no artigo 1.º efetiva-se, após a aprovação da assembleia municipal, com a assinatura do auto de transferência, a ocorrer no prazo máximo de 90 dias a contar da comunicação do presidente da câmara municipal referida no n.º 2 do artigo anterior ou em data posterior a comunicar pelo município.
- 2 - Nos casos em que a transferência é acompanhada de recursos financeiros, os termos da comparticipação financeira têm de estar acordados no prazo de 90 dias após o pedido referido no n.º 3 do artigo anterior e, caso não exista dotação suficiente para essa despesa no orçamento do Estado em vigor, é assegurada a inscrição da mesma em sede do orçamento de Estado dos anos seguintes.
- 3 - O município pode não assinar o auto de transferência caso os termos da comparticipação financeira prevista no número anterior não estejam acordados.
- 4 - Caso estejam em curso empreitadas nos imóveis cuja propriedade ou gestão seja objeto de transferência, esta apenas produz efeitos, em relação a cada imóvel, com a receção provisória de todas as empreitadas em curso no mesmo, sem prejuízo de estipulação diversa no auto de transferência.

CAPITULO III

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 10.º

Registo do direito de propriedade

Ao abrigo do n.º 6 do artigo 7.º da Lei n.º XX/2017, de YY, os bens imóveis referidos na alínea b) do artigo 1.º, cuja propriedade é transmitida para os municípios, são inscritos a favor dos mesmos na respetiva conservatória, constituindo título suficiente para efeitos de registo

o presente decreto-lei, acompanhado do auto de transferência previsto no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 11.º

Receitas

- 1 - Os recursos financeiros necessários e suficientes para a realização de benfeitorias úteis e necessárias nas partes próprias e comuns, dos imóveis cuja propriedade e gestão são transferidas para os municípios, acordados nos termos do artigo 9.º, são previstos em dotações inscritas no orçamento do Ministério das Finanças para esse efeito ou em outras dotações previstas especificamente na lei do orçamento do Estado.
- 2 - Para financiamento das despesas referidas no número anterior, bem como para as despesas de conservação e manutenção apuradas em data posterior à celebração do auto de transferência previsto no artigo 9.º, podem também ser celebrados contratos-programa ou acordos de colaboração nos termos do Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de dezembro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 157/90, de 17 de maio, e 319/2001, de 10 de dezembro.
- 3 - A partir da data da produção de efeitos do auto de transferência previsto no n.º 1 do artigo 9.º, as rendas dos imóveis cuja gestão é transferida para os municípios são consideradas receitas próprias destes, mesmo que referentes a contratos anteriormente celebrados, incluindo os valores de rendas em dívida.
- 4 - As rendas vencidas e recebidas até à data da produção de efeitos do auto de transferência referido no número anterior são receitas próprias das entidades até aí competentes.
- 5 - A liquidação e cobrança da receita própria mencionada no n.º 3, inclusive através da via judicial, é da competência dos municípios.

Artigo 12.º

Constituição das comissões de análise

- 1 - A partir do prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei, cada câmara municipal pode promover a constituição da comissão prevista no n.º 1 do artigo 6.º para a análise a efetuar no respetivo concelho, indicando à Direção-Geral das Autarquias Locais os representantes por si designados.
- 2 - Os demais membros de cada comissão de análise são designados no prazo de 60 dias a contar da notificação da Direção-Geral das Autarquias locais, para o efeito.

Artigo 13.º

Majoração de pontuação e apoios em programas de reabilitação urbana

- 1 - Os programas de reabilitação urbana, criados em data posterior à da entrada em vigor do presente decreto-lei, estabelecem, para efeitos de priorização das candidaturas, que a classificação atribuída, de acordo com a aplicação dos critérios de seleção, é majorada nos casos de reabilitação de imóveis destinados à habitação social cuja propriedade ou gestão sejam transferidos para os municípios nos termos deste decreto-lei.
- 2 - Os programas referidos no número anterior podem, ainda, estabelecer uma majoração adicional no montante do financiamento a fundo perdido nos casos de reabilitação de imóveis destinados à habitação social, cuja propriedade ou gestão sejam transferidos para os municípios nos termos deste decreto-lei.

Artigo 14.º

Aquisição de posição contratual em contratos de financiamento

São previstas em diploma próprio exceções ao regime jurídico do endividamento municipal para os casos de aquisição pelos municípios da posição contratual nos contratos de financiamento garantidos por hipoteca **respeitantes aos** imóveis previstos no n.º 5 do artigo 3.º.

Artigo 15.º

Transferência de competências de gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana em vigor

No prazo de 180 dias, o Governo define os termos da transferência de competências de gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana existentes à data da sua entrada em vigor, de acordo com o disposto no artigo 2.º, aprovando as alterações legislativas e as propostas de alteração orçamental que se mostrem para o efeito necessárias.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de (...)