

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 os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana;
 - b) Do direito de propriedade sobre os bens imóveis, destinados a habitação social, que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado;
 - c) Da competência para gerir os 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 os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana.
- 2 - A competência prevista no número anterior inclui, designadamente, os seguintes poderes:
 - a) Receção, apreciação e seleção de candidaturas;
 - b) Celebração dos contratos;
 - c) Gestão dos recursos financeiros;
 - d) Acompanhamento da execução do contrato.
- 3 - Os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana criados em data anterior à da entrada em vigor do presente decreto-lei continuam a ser geridos pelas entidades atualmente competentes.

Artigo 3.º

Transferência da propriedade sobre a habitação social

- 1 - É transferida para os municípios a propriedade dos bens imóveis referidos na alínea b) do artigo 1.º, nos termos referidos no artigo 6.º.
- 2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por bens imóveis destinados a habitação social os imóveis, ou parte destes, cujo direito de propriedade pertence à administração direta e indireta do Estado e que se destinam a arrendamento social, designadamente com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
- 3 - 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 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.

- 4 - No caso da alínea e) do número anterior, a propriedade dos bens imóveis é transferida para os municípios caso estejam observados os seguintes requisitos cumulativos:
- a) For obtida a concordância do beneficiário da hipoteca quanto ao não vencimento antecipado do capital em dívida em virtude da transferência;
 - b) O município assumira o pagamento do capital em dívida garantido pela hipoteca, designadamente através da aquisição da posição contratual do mutuário no contrato de mútuo subjacente.
- 5 - 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 seu território.

Artigo 4.º

Transferência da gestão sobre a habitação social

- 1 - É transferida para os municípios a gestão dos bens imóveis referidos na alínea b) do artigo 1.º, nos termos referidos no artigo 6.º.
- 2 - A gestão dos bens imóveis previstos na alínea e) do n.º 3 do artigo anterior é transferida para os municípios, ainda que não se verifique as condições previstas no n.º 4 desse artigo, caso exista, cumulativamente, a concordância do beneficiário da hipoteca e o acordo entre o município e a entidade proprietária do imóvel quanto ao pagamento das prestações do financiamento.
- 3 - A competência de gestão inclui, designadamente, os seguintes poderes:
- a) Conservação e reabilitação dos imóveis, bem como dos equipamentos e infraestruturas neles integrados;
 - b) Cedência onerosa para habitação social ou arrendamento jovem.
- 4 - Com exceção do caso referido no n.º 2, a transferência, para cada município, da gestão sobre os bens imóveis referidos no n.º 1 tem de incluir todos os imóveis localizados no seu território.

Artigo 5.º

Exercício da competência de gestão

O exercício das competências de gestão previstas no artigo 1.º é atribuído à câmara municipal.

CAPÍTULO II

Procedimento de transferência do direito de propriedade e da gestão

Artigo 6.º

Constituição da comissão de análise

- 1 - É constituída, no prazo de 60 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, uma comissão composta por 5 elementos, 3 designados pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, autarquias locais e ambiente, e 2, para a análise a efetuar em cada um dos territórios, designados por cada câmara municipal.
- 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, contratos de financiamento subjacentes às hipotecas e capital desembolsado em dívida, locações, contratos-promessa, dívidas de quotas de condomínio, rendas em dívida, 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, IP.

Artigo 7.º

Relatório

- 1 - No prazo de 90 dias, a comissão elabora um relatório onde conste a informação mencionada no n.º 2 do artigo anterior,
- 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 aplicáveis:
 - 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;
 - 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 a cada um dos municípios.

Artigo 8.º

Apreciação pelos órgãos municipais

- 1 - Após a receção do relatório previsto no número anterior, a câmara municipal submete à apreciação da assembleia municipal uma proposta:
- a) De transferência para o município do direito de propriedade e da gestão sobre os imóveis mencionados no artigo 1.º, localizados no território do município, ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º XX /2017, de YY, só da gestão;
 - b) Caso seja necessário realizar despesas com benfeitorias úteis e necessárias nas partes próprias e comuns dos imóveis referidos na alínea anterior, incluindo as referentes a empreitadas já lançadas e em curso, de pedido de participação financeira a submeter ao Ministério das Finanças.
- 2 - A deliberação da assembleia municipal, que autoriza 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 número anterior, o presidente da câmara municipal submete, ao abrigo dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º XX /2017, de YY, o pedido de participação financeira ao Ministério das Finanças.

Artigo 9.º

Formalização da transferência

- 1 - A transferência da propriedade e ou da gestão tornam-se efetivas com a assinatura do auto de transferência, a ocorrer no prazo máximo de 90 dias após a deliberação referida no n.º 2 do artigo anterior ou em data posterior a comunicar pelo município.
- 2 - Nos casos em que a transferência da propriedade e ou da gestão são acompanhadas de recursos financeiros, os termos da participação financeira têm 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 do ano seguinte.

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, incluindo despesas com empreitadas já lançadas e em curso, dos imóveis cuja propriedade e gestão, ou só gestão, são transferidas para os municípios, são previstos em dotações inscritas no orçamento do Ministério do Ambiente para esse efeito ou em outras dotações previstas especificamente na lei do orçamento do Estado.
- 2 - Para financiamento das despesas referidas no número anterior 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 assinatura 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.

- 4 - As rendas vencidas até à data da assinatura 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

Referências legais ou regulamentares

Relativamente às competências transferidas pelo presente decreto-lei, todas as referências legais ou regulamentares a entidades integradas na administração direta e indireta do Estado consideram-se feitas aos municípios.

Artigo 13.º

Novos programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana

Os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, criados em data posterior à da entrada em vigor do presente decreto-lei, estabelecem que compete aos municípios a sua gestão e devem prever os recursos financeiros necessários para o exercício dessa competência.

Artigo 14º

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 e 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 e ou gestão sejam transferidos para os municípios nos termos deste decreto-lei.

Artigo 15.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 sob os imóveis previstos no n.º 4 do artigo 3.º.

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 (...)