



REPÚBLICA PORTUGUESA

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO
DE MINISTROS

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de S. Exa. A

Presidente da Assembleia Legislativa da Região

Autónoma dos Açores

Dr. João Garcia

Ref.ª 577/SEPCM/2017

Data: 13.outubro.2017

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter, para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projetos de diploma:

Projeto de Decreto-Lei que estabelece o Porta de Entrada-Programa de Apoio ao Alojamento Urgente. – *MA* – (Reg. DL 388/2017).

Projeto de Decreto-Lei que estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – *MA* – (Reg. DL 394/2017).

Em cumprimento do disposto no artigo 6.º da Lei n.º 40/96, de 31 de agosto, solicita-se a emissão de parecer até ao dia 2 de novembro de 2017.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete

Heloísa Duarte 2017.10.13
de Oliveira 11:13:37 +01'00'
(Heloísa Oliveira)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada 3116	Proc. n.º 08.06
Data: 04/10/13	N.º 52/X1

No Programa do XXI Governo Constitucional, reconhece-se como prioridade a adoção de uma Nova Geração de Políticas de Habitação, no âmbito da qual se proceda, nomeadamente, a uma articulação entre a promoção da reabilitação do edificado e a dinamização do mercado de arrendamento para fins habitacionais permanentes nos centros urbanos, tendo em vista assegurar a efetiva utilização do edificado e incentivar a diversidade de usos e o equilíbrio demográfico, social e económico nos contextos urbanos.

A existência de edifícios com um deficiente estado de conservação e a consequente impossibilidade da sua utilização é uma situação lesiva do interesse público a vários níveis, que vão desde as repercussões negativas no que concerne à salubridade, à saúde pública e à segurança de pessoas e de bens, até à distorção das ponderações realizadas no âmbito da gestão territorial que estão na base da definição das estratégias territoriais às escalas nacional, regional e municipal e, por esta via, da afetação dos usos do solo das áreas urbanas.

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 disponibilizada para fins habitacionais. Este património pode funcionar como catalisador dos setores da reabilitação e do arrendamento habitacional, e cujo aproveitamento e valorização é, sobretudo, de interesse geral.

O XXI Governo Constitucional pretende estimular a criação de condições favoráveis a que esses imóveis sejam objeto de reabilitação e de colocação no mercado de arrendamento, potenciando a otimização destes recursos públicos, mediante a sua refuncionalização e contribuindo para os objetivos de política pública em matéria de habitação, designadamente, o aumento da oferta habitacional para arrendamento a custo acessível, e de reabilitação do edificado.

Com este fim, o Governo aprovou a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, que cria o 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.

Foi igualmente determinado 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, tendo designado como sociedade gestora do mesmo a empresa pública do Estado FUNDIESTAMO - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A..

A integração de imóveis no FNRE processa-se através da sua alienação para o fundo, em troca de unidades de participação, de acordo com a valorização estabelecida ao abrigo do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e segundo os princípios definidos no regulamento de gestão do FNRE. Tal implica que, previamente à entrada de um imóvel no FNRE, tenha de haver um trabalho de identificação desse imóvel, de avaliação da sua valorização, de análise da viabilidade económica da operação e de realização das formalidades necessárias à integração.

Tratando-se de uma alienação de imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos para este fim especial – que tem por contrapartida a atribuição de unidades de participação –, torna-se necessário assegurar a articulação do disposto no RGOIC com o regime geral estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e com os demais regimes legais de gestão de património imobiliário público, no sentido de possibilitar a disponibilização e integração dos imóveis com a celeridade e eficiência necessárias ao cumprimento dos objetivos definidos para o FNRE.

Apesar de a integração dos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos no FNRE decorrer da sua alienação, a aplicação desses imóveis no fundo de investimento constitui uma fonte de rendimento sustentável para entidades gestoras do património imobiliário público, através das respetivas unidades de participação. Prevê-se ainda que os rendimentos das unidades de participação no FNRE possam ser aplicados na conservação do parque edificado público através do Fundo de Conservação e Reabilitação Patrimonial, constituindo um ciclo virtuoso e sustentável no qual o património disponível é rentabilizado, libertando as entidades de encargos com a sua reabilitação e posterior conservação, bem como das tarefas de gestão, e gerando receitas que podem ser aplicadas na conservação do património imobiliário público essencial à atividade administrativa.

Conforme determinado na Resolução do Conselho de Ministros, n.º 48/2106, de 1 de setembro, a política de investimento do FNRE é orientada pela afetação da maioria da área reabilitada, em termos globais, ao mercado de arrendamento para a habitação permanente em condições acessíveis à classe média. A seleção dos imóveis a integrar neste fundo deve, por isso, obedecer a exigentes critérios de viabilidade, na relação entre os custos de reabilitação e o estabelecimento de valores de renda adequados, o que implica a sua limitação a imóveis situados em solo urbano, e excluindo os que se encontrem afetos a fins específicos de interesse público, como os destinados a habitação social, bem como os imóveis classificados como património cultural.

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Artigo 2.º

Âmbito

- 1 - O presente decreto-lei aplica-se a prédios urbanos, mistos ou frações autónomas do domínio privado da administração direta e indireta do Estado, incluindo os institutos públicos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - O regime estabelecido pelo presente decreto-lei pode ser aplicado, com as devidas adaptações, a prédios urbanos, mistos ou frações autónomas de empresas públicas, de instituições de ensino superior, e de entidades públicas não previstas no número anterior, ou que dele se encontrem excluídas nos termos dos respetivos regimes jurídicos, mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Sociedade Gestora, definidas nos termos das alíneas *a)* e *d)* do artigo seguinte, sujeito a aprovação dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da tutela setorial.
- 3 - Ao protocolo referido no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 6.º, nos n.ºs 6 a 9 do artigo 7.º e nos artigos 8.º e 9.º.
- 4 - O presente decreto-lei apenas se aplica a imóveis situados em solo urbano, nos termos definidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, excluindo:

- a) Os prédios urbanos, mistos ou frações autónomas, bem como os bairros ou conjuntos de edifícios por estes compostos, cuja forma de fixação do valor da renda é determinada em função dos rendimentos dos agregados familiares, e os afetos a regimes de assistência social;
- b) Os imóveis classificados ou em vias de classificação nos termos da lei de bases do património cultural.
- 5 - O disposto no presente decreto-lei não prejudica a transferência para os municípios do exercício da competência de gestão do património público imobiliário sem utilização, afeto a entidades referidas no n.º 1, nos termos de legislação específica.
- 6 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as entidades gestoras do património imobiliário abrangido pelo n.º 1 podem, a todo o tempo e ao abrigo do presente decreto-lei, apresentar proposta de integração de imóveis no FNRE, à qual não se aplica o disposto no artigo 5.º, nos n.ºs 1 a 5 do artigo 7.º e no artigo 10.º.

Artigo 3.º

Definições

Para os efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

- a) «Entidade gestora do património imobiliário», a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), no caso dos imóveis do domínio privado do Estado, ou a entidade titular do direito de propriedade, nos demais casos previstos no artigo 2.º;
- b) «Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado», igualmente designado por «FNRE», o fundo de investimento imobiliário especial previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, e constituído nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, incluindo os respetivos subfundos;

- c) «Imóvel em situação de disponibilidade», o prédio urbano ou misto que, no todo ou em parte, tenha sido declarado como devoluto ou se encontre sem utilização por um período não inferior a três anos consecutivos, e para o qual não exista um projeto concreto de ocupação a executar no prazo máximo de um ano, bem como a fração autónoma que se encontre na mesma situação;
- d) «Sociedade Gestora», a entidade designada como sociedade gestora do FNRE, nos termos do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro.

Artigo 4.º

Identificação de imóveis

- 1 - Até 30 de março de cada ano, os serviços, organismos e entidades previstos no n.º 1 do artigo 2.º enviam à Sociedade Gestora a identificação dos imóveis abrangidos pelo presente decreto-lei cujo uso lhes esteja afeto, ou relativamente aos quais sejam entidade gestora do património imobiliário, e que se encontrem em situação de disponibilidade.
- 2 - A informação referida no número anterior deve conter os seguintes elementos, a respeito de cada um dos imóveis em questão:
 - a) Morada ou localização;
 - b) Número de registo predial e artigo da matriz predial, ou a condição de se encontrar omissa no registo predial ou na matriz predial;
 - c) Última utilização conhecida do imóvel;
 - d) Existência de algum procedimento tendente à alienação, permuta, oneração, cedência ou arrendamento, ou à transferência da gestão do imóvel para o município, nos termos de legislação específica, bem como de outro que resulte no estabelecimento de quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel em questão.

- 3 - Quando o número elevado de imóveis o justifique, a entidade gestora do património imobiliário pode enviar uma listagem de todos os imóveis sob sua gestão previstos no n.º 1, contendo os elementos previstos no número anterior.
- 4 - Quando a informação referida nos números anteriores seja enviada pela entidade à qual esteja afeto o uso dos imóveis, a Sociedade Gestora reenvia esses elementos à DGTF, aplicando-se o disposto no número seguinte.
- 5 - No prazo de 30 dias a contar da receção dos elementos previstos no número anterior, a DGTF pode indicar à Sociedade Gestora as correções que considere necessárias, presumindo-se, na falta de resposta dentro desse prazo, que aqueles elementos estão corretos.
- 6 - O envio da informação referida nos n.ºs 1 a 3 é da responsabilidade do dirigente máximo de cada serviço ou organismo referidos no artigo 2.º, cabendo a sua elaboração à unidade orgânica interna responsável pela respetiva gestão patrimonial, quando exista, ou aos serviços da entidade em questão.
- 7 - A Sociedade Gestora pode, a todo o tempo, solicitar aos serviços, organismos e entidades previstos no artigo 2.º as informações previstas no n.º 2 do presente artigo, relativamente a imóveis determinados, as quais devem ser prestadas no prazo de 30 dias, aplicando-se o disposto nos n.ºs 4 a 6.

Artigo 5.º

Seleção dos imóveis a integrar no FNRE

- 1 - No prazo de 30 dias após a receção dos elementos previstos nos n.ºs 2, 3 ou 7 do artigo anterior, ou o decurso do prazo previsto no n.º 5 do mesmo artigo, a Sociedade Gestora procede à análise preliminar dos imóveis em questão, comunicando à entidade gestora do património imobiliário e ao serviço ou organismo ao qual os imóveis estejam afetos:
 - a) A sua potencial aptidão para integração no FNRE;

b) A sua inaptidão para esse fim, excluindo o imóvel do processo de identificação estabelecido no n.º 1 do artigo 4.º.

- 2 - Relativamente aos imóveis objeto da alínea *a)* do número anterior, a Sociedade Gestora dá início ao procedimento de análise da viabilidade de integração do imóvel no FNRE, tendo em conta os objetivos deste fundo em matéria de uso e rentabilidade e o estabelecido no regulamento de gestão do fundo, solicitando à entidade gestora do património imobiliário, ou ao serviço ou organismo ao qual o imóvel esteja afeto, os elementos adicionais previstos para a instrução de candidaturas de integração de imóveis no FNRE.
- 3 - Os elementos referidos no número anterior devem ser enviados à Sociedade Gestora no prazo de 60 dias a contar da data da receção do pedido, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto nos n.ºs 4 a 6 do artigo anterior.
- 4 - Para o efeito referido no n.º 2, o serviço ou organismo ao qual o imóvel esteja afeto ou, na falta deste, a entidade gestora do património imobiliário, deve também, no prazo de 20 dias a contar de pedido para esse fim, facultar à Sociedade Gestora o acesso ao interior do imóvel pelos peritos por esta designados, para realização de vistorias técnicas e das avaliações imobiliárias previstas no RGOIC, nas datas indicadas no pedido ou em datas alternativas dentro dos mesmos períodos.
- 5 - Realizadas as visitas referidas no número anterior, a Sociedade Gestora, no prazo de 120 dias a contar da receção dos elementos referidos no n.º 2 ou da comunicação a que se refere alínea *a)* do n.º 1, caso tais elementos não sejam solicitados, conclui o procedimento de análise da viabilidade de integração do imóvel no FNRE, comunicando à entidade gestora do património imobiliário e ao serviço ou organismo ao qual os imóveis estejam afetos:
 - a) A viabilidade de integração do imóvel no FNRE, apresentando a respetiva proposta de integração;

- c) A sua inaptidão para esse fim, excluindo o imóvel do processo de identificação estabelecido no n.º 1 do artigo 4.º.
- 6 - Em casos de especial complexidade, designadamente, quando a análise de viabilidade requiera a elaboração de estudos arquitetónicos ou urbanísticos, de propostas de contratos para planeamento ou a negociação com outras entidades públicas ou privadas, o prazo previsto no número anterior pode ser objeto de prorrogações sucessivas por períodos de 90 dias, com o limite de um ano, mediante notificação à entidade gestora do património imobiliário e ao serviço ou organismo ao qual os imóveis estejam afetos.
- 7 - No caso de imóveis objeto de proposta de transferência da gestão para o município, que tenha sido comunicada nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo anterior, o disposto nos n.ºs 1 a 6 do presente artigo apenas se aplica com a notificação de recusa da proposta ou após o decurso do respetivo prazo de decisão.

Artigo 6.º

Avaliação

- 1 - Para os efeitos do presente decreto-lei, a avaliação e valorização dos imóveis previstos no artigo 2.º é efetuada segundo as regras e procedimentos de valorização de ativos imobiliários estabelecidas nos termos do RGOIC e respetiva regulamentação.
- 2 - A valorização atribuída nos termos do número anterior prevalece sobre as demais valorizações realizadas para o mesmo imóvel.

Artigo 7.º

Integração no FNRE

- 1 - No prazo de 30 dias a contar da receção da proposta de integração prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 5.º, a entidade gestora do património imobiliário em questão pode aceitar a proposta ou apresentar oposição, com fundamento na irregularidade da valorização ou em razão de interesse público.

- 2 - No prazo de 30 dias a contar da receção da oposição, a Sociedade Gestora comunica à entidade gestora do património imobiliário em questão:
- a) A extinção do procedimento, excluindo o imóvel do processo de identificação estabelecido no n.º 1 do artigo 4.º enquanto se mantiverem os pressupostos aduzidos na oposição;
 - b) Nova proposta de integração, resultante da correção das irregularidades de valorização invocadas;
 - c) A não-aceitação fundamentada da oposição.
- 3 - No prazo de 30 dias a contar da receção da resposta prevista nas alíneas *b)* ou *c)* do número anterior, o oponente comunica à Sociedade Gestora a aceitação ou recusa da mesma.
- 4 - Na falta da resposta do oponente no prazo previsto no número anterior, presume-se a aceitação da integração do imóvel no FNRE nos termos da proposta apresentada pela Sociedade Gestora.
- 5 - Havendo falta de acordo relativo a oposição apresentada com fundamento em razão-de interesse público, a Sociedade Gestora deve submeter o assunto tutelarmente, para decisão dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da tutela setorial da entidade gestora do património em questão.
- 6 - A integração dos imóveis no FNRE efetiva-se com uma entrada em espécie para o fundo, nos termos da respetiva regulamentação, mediante a alienação do imóvel, tendo como contrapartida a atribuição das correspondentes unidades de participação.

- 7 - A transmissão dos prédios ou frações autónomas para os efeitos previstos no número anterior é realizada com dispensa de autorizações e de quaisquer outras formalidades administrativas, não lhe sendo aplicável, designadamente, o disposto no capítulo III do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e opera mediante comunicação, a enviar pela Sociedade Gestora à entidade gestora do património imobiliário, confirmando a receção da aceitação prevista no n.º 1, o decurso do prazo previsto no n.º 4 ou a receção da decisão prevista no n.º 5 que não confirme o motivo de oposição, conforme o caso.
- 8 - A comunicação a que se refere o número anterior constitui, para todos os efeitos legais, incluindo os de registo, título bastante de aquisição dos bens imóveis a integrar.
- 9 - As unidades de participação previstas no n.º 6 são emitidas em nome da entidade gestora do património imobiliário cuja alienação deu origem à respetiva emissão, a qual adquire, por esse efeito, a qualidade de participante no subfundo em questão, com todos os direitos inerentes, nomeadamente no que respeita à distribuição de rendimentos.

Artigo 8.º

Atos matriciais e registais

- 1 - Os atos necessários à regularização matricial e de registo de imóveis em situação de omissão ou de incorreta inscrição ou descrição nas matrizes ou nos registos prediais são praticados oficiosamente pelos serviços competentes, mediante simples comunicação da Sociedade Gestora.
- 2 - As transmissões de bens, direitos e obrigações e os registos resultantes do disposto no artigo anterior, bem como os atos de regularização previstos no número anterior ficam isentos de quaisquer taxas e emolumentos.

Artigo 9.º

Afetação de receitas

- 1 - As receitas resultantes da distribuição de rendimentos das unidades de participação correspondentes a imóveis da administração direta do Estado integrados no FNRE podem, no todo ou em parte, ser atribuídas ao Fundo de Conservação e Reabilitação Patrimonial e ou aos serviços ou organismos aos quais os imóveis se encontrassem afetos à data da integração, nas percentagens a definir por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da tutela, ou por lei especial.
- 2 - As normas legais relativas à afetação de receitas da alienação de imóveis integrados no FNRE, ao abrigo dos procedimentos previstos no presente decreto-lei, aplicam-se às receitas resultantes da distribuição de rendimentos das unidades de participação correspondentes ao valor dos imóveis em questão, ou às resultantes da venda dessas unidades de participação.

Artigo 10.º

Proibição de alienação e oneração

- 1 - Os imóveis objeto da comunicação prevista na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 5.º não podem ser alienados nem onerados até à sua integração no FNRE nos termos do n.º 7 do artigo 7.º, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - A proibição de alienação e oneração estabelecida no presente artigo aplica-se durante o prazo máximo de 180 dias a contar da comunicação prevista na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 5.º, o qual se suspende em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nos n.ºs 3 e 4 do mesmo artigo.

- 3 - A proibição de alienação e oneração prevista no presente artigo cessa com o envio das comunicações previstas na alínea *b*) do n.º 1 e na alínea *b*) do n.º 5; do artigo 5.º; ou na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 7.º, com o despacho conjunto previsto no n.º 5 do artigo 7.º, que confirme o motivo da oposição, ou com o decurso do prazo previsto no número anterior, ficando o imóvel excluído do processo de identificação estabelecido no n.º 1 do artigo 4.º.

Artigo 11.º

Invalidez

- 1 - São nulos os atos ou contratos administrativos, bem como os atos ou negócios jurídicos de direito civil, que determinem, autorizem ou efetuem a alienação ou oneração de imóveis abrangidos pelo presente decreto-lei em desconformidade com as suas disposições, sem prejuízo da responsabilidade civil e disciplinar daí decorrente, nos termos gerais.
- 2 - A Sociedade Gestora possui legitimidade para instaurar as ações administrativas e civis de declaração das nulidades previstas no número anterior.

Artigo 12.º

Plataforma eletrónica

- 1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as comunicações previstas no presente decreto-lei são efetuadas através do sítio da internet da Sociedade Gestora.
- 2 - O cumprimento da obrigação prevista no n.º 1 do artigo 4.º pode ser substituído pela disponibilização no Portal Imobiliário Público, na mesma data, dos dados previstos no n.º 2 do artigo 4.º, devidamente atualizados, em relação aos imóveis abrangidos pelo presente decreto-lei nos termos do artigo 2.º.

Artigo 13.º

Aplicação subsidiária

Em tudo quanto não contrarie o disposto no presente regime especial, são aplicáveis as regras gerais relativas à gestão de imóveis do domínio privado do Estado, as normas gerais de direito administrativo e as normas de direito civil.

Artigo 14.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

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças

O Ministro do Ambiente