



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 109-C/2021

de 9 de dezembro

Sumário: Estabelece um modelo mais célere de compra de imóveis por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

O Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, regula os termos em que é realizado o inventário do património imobiliário público com aptidão para uso habitacional e criada a bolsa de imóveis públicos para habitação, com o objetivo de mobilizar imóveis de propriedade pública para fins habitacionais, aumentando o parque habitacional com apoio público e, deste modo, contribuindo para a garantia do direito à habitação.

Através do inventário, pretende-se proceder ao levantamento, identificação e quantificação dos imóveis públicos que estejam em utilização habitacional ou que possam ser afetos a essa finalidade, atribuindo ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a tarefa de realizar este inventário, que deve abranger os imóveis do domínio privado do Estado, da administração indireta do Estado e do setor empresarial do Estado que sejam de uso habitacional, bem como os devolutos ou disponíveis, incluindo terrenos, cujas condições e características permitam a sua afetação àquele uso, diretamente ou mediante processo de reconversão ou de construção.

Quanto à criação da bolsa de imóveis públicos para habitação, define-se o procedimento quanto à integração dos imóveis, bem como os termos em que é efetuada a sua gestão subsequente, com vista à disponibilização dos imóveis para habitação, devendo esta integrar os imóveis devolutos ou disponíveis.

Integram também a bolsa, por força do disposto no referido decreto-lei, o património imobiliário habitacional do IHRU, I. P., os imóveis que sejam adquiridos, cedidos ou arrendados por este Instituto para disponibilização para habitação, bem como os imóveis elencados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, e nos anexos I, II e III do Decreto-Lei n.º 94/2019, de 16 de julho.

Uma vez que o procedimento de integração na bolsa tem por base os imóveis identificados no âmbito do inventário, julga-se necessário proceder à alteração do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, para definir o procedimento relativo à integração dos imóveis adquiridos pelo IHRU, I. P., ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 8.º do referido decreto-lei, a entidades que não estejam sujeitas ao procedimento de inventário, de acordo com o artigo 4.º do mesmo decreto-lei.

Assim:

No desenvolvimento do regime jurídico estabelecido pelo artigo 68.º da lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e nos termos das alíneas a) e c) 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 procedimento de aquisição de imóveis no mercado, por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para disponibilização para habitação, procedendo à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro

O artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

1 —



- 2 —
3 —
4 —
5 — Sempre que, nos termos do número anterior, ocorra uma transmissão de direitos reais sobre imóveis são aplicáveis os artigos 10.º-E e seguintes, com as necessárias adaptações.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, os artigos 10.º-A a 10.º-G, com a seguinte redação:

«Artigo 10.º-A

Aquisição a outras entidades

1 — A aquisição a título oneroso, pelo IHRU, I. P., de direitos de propriedade ou de outros direitos reais sobre imóveis que não pertençam ao domínio privado do Estado, nem sejam propriedade de entidades da administração indireta do Estado ou do setor empresarial do Estado rege-se pelo disposto no n.º 3 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual, com as especificidades estabelecidas na presente secção.

2 — Exclui-se do disposto no número anterior a aquisição do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre imóveis no âmbito e para o efeito de:

- a) Exercício de direitos de preferência;
- b) Processos de regularização ou recuperação de dívidas.

Artigo 10.º-B

Autorização

A aquisição pelo IHRU, I. P., do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, nos termos previstos na presente secção, depende de autorização da entidade competente ao abrigo do regime de realização de despesa pública.

Artigo 10.º-C

Consulta ao mercado

1 — A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis é precedida de uma consulta ao mercado imobiliário, realizada pelo IHRU, I. P.

2 — Sempre que a urgência ou as especificidades da necessidade pública a satisfazer o justifiquem, o IHRU, I. P., pode propor, fundamentadamente, a dispensa da consulta a que se refere o número anterior, designadamente sempre que o imóvel se encontrar em oferta pública para alienação e o valor seja compatível com o que resulte do procedimento de avaliação previsto nos artigos 10.º-E a 10.º-G.

3 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no artigo anterior, a dispensa da consulta ao mercado imobiliário depende de autorização do Primeiro-Ministro.

Artigo 10.º-D

Procedimento de consulta ao mercado

1 — A consulta ao mercado imobiliário efetua-se através da publicação de anúncios em sítio na Internet de acesso público, sem prejuízo do recurso a outros meios.



2 — Dos anúncios devem constar as características e a localização dos imóveis pretendidos, o prazo de recebimento das propostas, bem como os demais elementos e critérios de seleção a adotar no âmbito do procedimento de consulta ao mercado.

3 — A consulta ao mercado imobiliário está sujeita a autorização pelo membro do Governo responsável pela área da habitação, devendo o respetivo pedido ser instruído com a minuta do anúncio contendo todos os elementos referidos no número anterior.

4 — Após consulta ao mercado imobiliário, o IHRU, I. P., promove a avaliação dos imóveis selecionados nos termos previstos nos artigos seguintes e, quando conclua favoravelmente pela aquisição, remete proposta fundamentada ao membro do Governo responsável pela área da habitação, para efeito da autorização prevista no artigo 10.º-B.

Artigo 10.º-E

Avaliação de imóveis

1 — Compete ao IHRU, I. P., assegurar a realização das avaliações dos imóveis previstas na presente secção.

2 — As avaliações podem ser efetuadas com base em prévio relatório de avaliação já elaborado por outras entidades públicas, quando aplicável, ou por entidades privadas selecionadas pelo IHRU, I. P., nos termos do artigo seguinte.

3 — O valor apurado nas avaliações efetuadas carece de homologação pelo conselho diretivo do IHRU, I. P.

4 — O valor homologado serve de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do presente decreto-lei, constituindo o valor máximo para a aquisição dos imóveis avaliados.

Artigo 10.º-F

Avaliadores qualificados

1 — O IHRU, I. P., pode constituir uma bolsa de peritos avaliadores, observando o regime da contratação pública relativo à aquisição de serviços.

2 — A bolsa de peritos avaliadores deve ser atualizada com a periodicidade máxima de três anos.

Artigo 10.º-G

Critérios a adotar nas avaliações de imóveis

As avaliações a cargo do IHRU, I. P., para efeitos da aquisição de direitos reais sobre imóveis, visam determinar o seu valor de mercado, com base em critérios uniformes dos anúncios dos procedimentos de consulta ao mercado referidos no n.º 2 do artigo 10.º-D.»

Artigo 4.º

Alterações sistemáticas

São introduzidas as seguintes alterações sistemáticas ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro:

a) É aditada ao capítulo III uma secção II com a epígrafe «Integração na Bolsa por aquisição a outras entidades»;

b) É aditada à secção II do capítulo III uma subsecção I com a epígrafe «Aquisição a outras entidades e integração na Bolsa», que integra os artigos 10.º-A a 10.º-D;

c) É aditada à secção II do capítulo III uma subsecção II com a epígrafe «Da avaliação de imóveis», que integra os artigos 10.º-E a 10.º-G;

d) A atual secção II do capítulo III é renumerada como secção III.



Artigo 5.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 18 de novembro de 2021. — *António Luís Santos da Costa* — *João Nuno Marques de Carvalho Mendes* — *Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem* — *Alexandra Ludomila Ribeiro Fernandes Leitão* — *Manuel Frederico Tojal de Valsassina Heitor* — *Pedro Nuno de Oliveira Santos*.

Promulgado em 29 de novembro de 2021.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 7 de dezembro de 2021.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

114801205