



HABITAÇÃO

Portaria n.º 69-A/2024

de 23 de fevereiro

Sumário: Procede à definição dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade da cedência de terrenos e edifícios públicos.

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, no seu capítulo II, procedeu à criação de apoios para a promoção de habitação para arrendamento acessível, designadamente a cedência de terrenos e edifícios públicos aos beneficiários elencados no artigo 3.º

Nos termos da referida lei, a afetação do património imobiliário público é realizada através da cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.

O direito de superfície é transmissível, desde que salvaguardados os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à habitação para arrendamento acessível.

A disponibilização dos terrenos e edifícios públicos é efetuada através de concurso, que estabelece a modalidade da promoção, promove soluções inovadoras, como a construção modular, e define os termos em que as habitações serão disponibilizadas às famílias.

Os fogos promovidos e disponibilizados ficam sujeitos ao regime do Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, seja no que respeita ao regime fiscal em vigor no início da concessão, por todo o período e eventuais renovações, sem prejuízo de regime fiscal mais favorável que vier a ser definido, seja no que respeita aos limites gerais de preço de renda.

A presente portaria vem proceder à regulamentação dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade da cedência de terrenos e edifícios públicos, em concreto, dos procedimentos relativos à identificação do património imobiliário público apto para esse fim, à seleção das entidades beneficiárias do direito de superfície e à seleção dos arrendatários dos fogos em regime de arrendamento acessível.

Por fim, a portaria vem excepcionar, nos seis meses após a sua entrada em vigor, prorrogáveis por iguais períodos até ao limite de dois anos, a aplicação das regras relativas ao procedimento atinente à seleção das entidades beneficiárias do direito de superfície ao conjunto de projetos-piloto a integrar a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, nos termos previstos no artigo 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Assim:

Manda o Governo, ao abrigo do disposto no artigo 11.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso dos poderes que lhe foram delegados pelo Despacho n.º 7880/2023, de 18 de julho, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 148, de 1 de agosto de 2023, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria procede à definição dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade da cedência do direito de superfície de terrenos e edifícios públicos.

Artigo 2.º

Identificação de terrenos e edifícios públicos

1 — Cabe ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), identificar os terrenos e edifícios públicos para cedência do direito de superfície, nos termos e para os efeitos do disposto no capítulo II da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na bolsa de imóveis públicos para habitação (Bolsa), prevista no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro.



2 — Para efeitos do disposto no número anterior, cabe ao IHRU, I. P., reforçar os mecanismos de integração de imóveis na Bolsa, em colaboração com os organismos da administração direta e indireta e do setor empresarial do Estado.

3 — O IHRU, I. P., apresenta ao membro do Governo responsável pela área da habitação uma proposta de terrenos e edifícios públicos aptos para cedência do direito de superfície, nos termos e para os efeitos do disposto no capítulo II da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

4 — A proposta referida no número anterior define os termos e as condições da cedência do direito de superfície de terrenos e edifícios públicos.

Artigo 3.º

Cedência do direito de superfície

1 — A cedência do direito de superfície dos terrenos e edifícios públicos é tendencialmente gratuita.

2 — A cedência do direito de superfície dos terrenos e edifícios públicos é realizada no prazo máximo de 90 anos.

3 — A cedência do direito de superfície dos terrenos e edifícios públicos pode ser renovada por acordo entre as partes.

4 — Durante o prazo de cedência do direito de superfície, a reparação, manutenção e conservação dos imóveis e dos respetivos equipamentos, nos termos da legislação aplicável, é da responsabilidade dos beneficiários.

5 — O modo de verificação do estado de conservação dos imóveis e dos respetivos equipamentos deve integrar os termos e as condições do contrato de cedência do direito de superfície.

6 — No final do prazo da cedência do direito de superfície, os imóveis e as respetivas benfeitorias revertem a favor do Estado, devendo apresentar um bom estado de conservação.

Artigo 4.º

Procedimento concursal

1 — A seleção de beneficiários com vista à cedência do direito de superfície de terrenos e edifícios públicos para a promoção de habitação acessível prevista no capítulo II da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, está sujeita a procedimento concursal a realizar pelo IHRU, I. P., mediante autorização pelo membro do Governo responsável pela 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 suporte à elaboração das peças dos procedimentos concursais.

Artigo 5.º

Condições gerais

O procedimento concursal a realizar pelo IHRU, I. P., está sujeito às seguintes condições gerais:

a) As áreas destinadas à habitação dos terrenos e edifícios públicos objeto da cedência do direito de superfície devem ser afetas ao Programa de Apoio ao Arrendamento, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, durante todo o período da cedência;

b) As áreas não destinadas à habitação dos terrenos e edifícios públicos objeto da cedência do direito de superfície devem preferencialmente ser afetas a comércio ou serviços de proximidade local, sendo valorizados os projetos que melhor integrem espaços e equipamentos públicos;

c) Os projetos a desenvolver neste âmbito devem privilegiar a sustentabilidade ambiental, a eficiência hídrica e energética e a economia circular;

d) O risco de promoção, exploração e manutenção corre por conta dos beneficiários, não podendo em qualquer caso ser transferido para a esfera pública.



Artigo 6.º

Modelo de avaliação das propostas

1 — Os procedimentos concursais devem conter um modelo de avaliação das propostas claro e objetivo definido nas respetivas peças.

2 — No âmbito do procedimento concursal, são valorizadas as propostas que garantam:

- a) Valores mais baixos de renda durante todo o período de cedência, sem prejuízo da necessária atualização anual nos termos da legislação aplicável;
- b) Maior duração inicial dos contratos de arrendamento;
- c) A aplicação de materiais e soluções construtivas mais sustentáveis, designadamente soluções baseadas na natureza e de elevado desempenho, suportadas em avaliações de ciclo de vida;
- d) Um plano de gestão da manutenção que assegure o bom estado de conservação dos imóveis.

Artigo 7.º

Seleção dos arrendatários

1 — É da responsabilidade dos beneficiários da cedência do direito de superfície dos terrenos e edifícios públicos a seleção dos arrendatários para os contratos de arrendamento.

2 — Os beneficiários podem arrendar a totalidade das áreas destinadas à habitação dos terrenos e edifícios públicos objeto da cedência do direito de superfície aos municípios, dentro dos limites gerais do preço de renda previstos no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, para posterior subarrendamento.

Artigo 8.º

Norma transitória

O disposto nos artigos 4.º a 6.º da presente portaria não se aplica ao conjunto de projetos-piloto a integrar a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, nos termos previstos no artigo 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, promovidos nos seis meses após a entrada em vigor da presente portaria, prorrogáveis por iguais períodos até ao limite de dois anos.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

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

A Secretária de Estado da Habitação, *Maria Fernanda da Silva Rodrigues*, em 22 de fevereiro de 2024.

117394462