

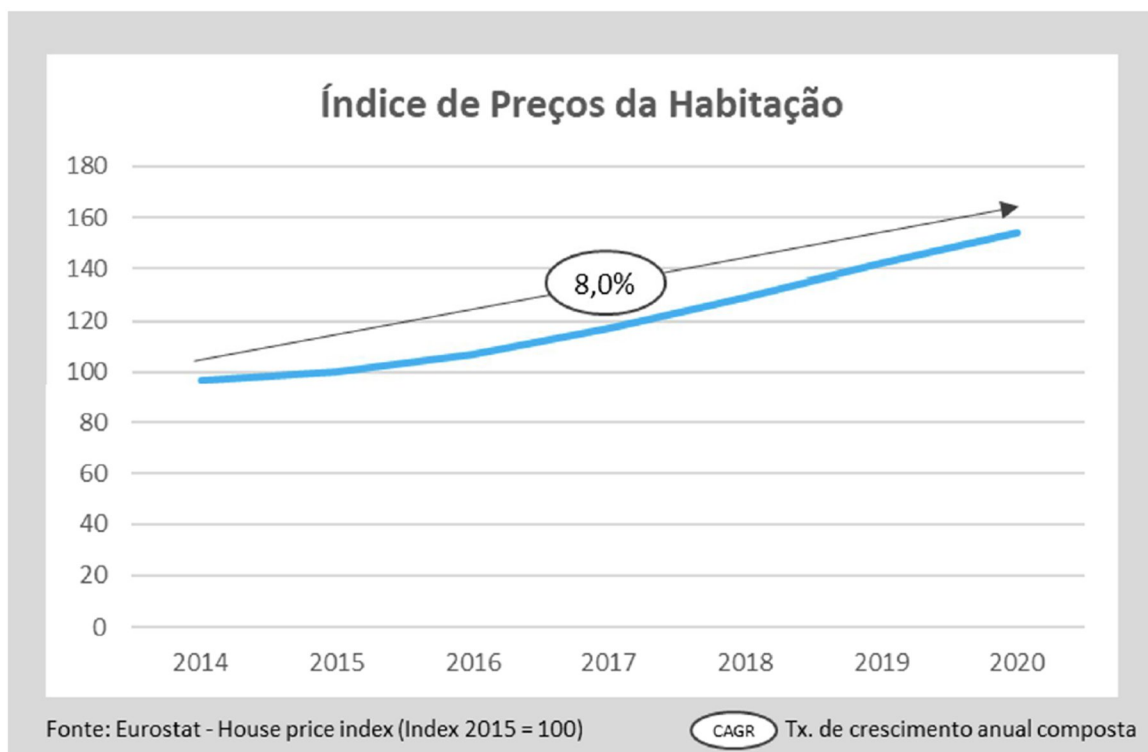


Projeto de Lei n.º 609/XV/1.ª

PERMITE À SOCIEDADE CIVIL REABILITAR OS IMÓVEIS DEVOLUTOS DO ESTADO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Exposição de Motivos

O preço da habitação tem aumentado a um ritmo constante nos últimos anos. Um misto de pressão pelo lado da procura devido à redução das taxas de juro de referência do Banco Central Europeu (BCE) e inelasticidade do lado da oferta gerou um aumento continuado dos preços da habitação em todo o país.



A Iniciativa Liberal percebe o problema e as suas consequências, mas não consegue subscrever as soluções propostas por grande parte das forças partidárias que se focam em restrições pelo lado da procura, focando em vez disso nos principais problemas que têm gerado um aumento dos preços:



- Falta de resposta da parte da oferta de habitação - condicionada pela burocracia associada e condicionada pela baixa concorrência no mercado da construção;
- Uma carga fiscal excessiva sobre a habitação, nomeadamente, sobre a construção, gerando um aumento do preço da mesma;

A estagnação dos salários em Portugal e o aumento continuado dos preços da habitação têm tornado as taxas de esforço dos portugueses cada vez menos sustentáveis. Se a isto acrescentarmos a questão da inflação e o subsequente aumento das taxas de juro para a controlar, percebemos que o custo com a habitação poderá continuar a aumentar, mesmo que os preços de venda acabem por baixar.

Nesse sentido, a Iniciativa Liberal vem por este meio propor uma solução que permitiria um aumento da oferta e que incidiria na disponibilização, por parte do Estado, do seu vasto património imobiliário público devoluto à iniciativa privada e/ou social para a criação de oferta de habitação a curto prazo.

De forma concreta, a proposta da Iniciativa Liberal incentiva a iniciativa privada e/ou social a identificar o património imobiliário devoluto do Estado - administração central, administração regional, administração local e Segurança Social - sendo que após a identificação desse devoluto, o interessado pode apresentar uma oferta de aquisição para reabilitação e reconversão da habitação num espaço habitável. Essa oferta desencadeia, no Portal da Habitação que terá de se criar para o efeito, um procedimento de licitação sobre o imóvel. Neste momento, o Estado tem duas hipóteses: ou aceita vender o imóvel à licitação mais elevada ou apresenta uma proposta para uso do imóvel. O adquirente terá de reabilitar o imóvel e disponibilizá-lo para rendas acessíveis durante cinco anos ou destiná-lo a habitação própria e permanente. Findo esse prazo, o proprietário pode dar a utilização que quiser ao imóvel (e.g. venda, arrendamento, alojamento).

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:



CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei cria o programa de alienação do património imobiliário devoluto do Estado, adiante designado por FÉNIX, o qual vigora em todo o território nacional.

Artigo 2.º

Âmbito

O FÉNIX regula as condições para que os interessados possam identificar e adquirir o património imobiliário devoluto do Estado nos termos estabelecidos na presente lei.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos de aplicação da presente lei, entende-se por:

- a) «Património imobiliário devoluto do Estado» os terrenos urbanos ou edificado detidos em regime de exclusividade por quaisquer entidades da administração central, regional, local ou da Segurança Social nos termos previstos no n.º 1 do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- b) «Reconversão ou reabilitação» os procedimentos e as empreitadas considerados necessários para que os prédios sejam classificados como destinados a habitação, incluindo a construção ou reconstrução parcial ou total do prédio;
- c) «Candidatura» a oferta pública de aquisição do património imobiliário devoluto do Estado.

CAPÍTULO II

Candidatura

Artigo 4.º

Candidatos

1 - Podem candidatar-se ao FÉNIX:

- a) Pessoas singulares;
- b) Pessoas coletivas registadas com a Classificação de Atividade Económica 68200, referente à atividade de “Arrendamento de bens imobiliários”, independentemente de se tratar, ou não, da sua atividade principal;
- c) Cooperativas de habitação;



d) Instituições Particulares de Solidariedade Social e Organizações sem fins lucrativos com competência para alojamento temporário ou permanente.

Artigo 5.º

Requisitos de candidatura

1 - A candidatura deve, obrigatoriamente, conter a oferta de aquisição do património imobiliário devoluto do Estado, indicando:

- a) A identificação do proponente, contendo:
 - i) Nome;
 - ii) Morada;
 - iii) Número de identificação fiscal (NIF);
 - iv) Número de identificação civil ou o número de identificação de pessoa coletiva (NIPC);
- b) A identificação do prédio e cópia simples da respetiva certidão permanente;
- c) O valor proposto para aquisição do prédio;
- d) O plano de reconversão ou reabilitação do prédio, incluindo:
 - i) A quantidade e tipologia das habitações a serem disponibilizadas após a reconversão ou reabilitação;
 - ii) Destino das habitações disponíveis após a reconversão ou reabilitação, indicando se se trata de uma reconversão ou reabilitação destinada a habitação própria e permanente ou a arrendamento;
 - iii) Prazo estimado de reconversão ou reabilitação que não pode ser superior a 2 anos, a contar da data definida no número 3 do artigo 9.º.

2 - O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) notifica os candidatos no prazo de 15 dias após a apresentação da candidatura do projeto de decisão e convida os mesmos a suprir as irregularidades desta.

3 - Os candidatos dispõem do prazo de 15 dias para se pronunciarem sobre o projeto de decisão e suprir as irregularidades referidas no número anterior.

4 - O IHRU emite a decisão definitiva da admissão da candidatura nos 15 dias seguintes à resposta do candidato ao projeto de decisão.

5 - As candidaturas são rejeitadas:

- a) Quando o prédio identificado não seja considerado devoluto, nos termos do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, devendo para o efeito ser comprovada a utilização do prédio, por parte da entidade responsável pela manutenção do património imobiliário;



- b) Quando findo o prazo para suprir irregularidades, relativas aos requisitos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 e aos documentos exigidos, estas não tenham sido supridas.
- c)
- 6 - Nas situações em que não se verifique o disposto nos números 2 ou 4, presume-se o deferimento tácito da candidatura.

Artigo 6.º

Forma e períodos de candidatura

1 - A candidatura ao FÉNIX é efetuada por via eletrónica em sítio da **Internet** a disponibilizar pelo IHRU, em <http://www.portaldahabitacao.pt>.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, os candidatos podem solicitar apoio junto do IHRU ou de outros organismos, nomeadamente da administração pública regional ou local, que com aquelas entidades celebrem protocolos de colaboração neste âmbito específico.

3 - Todas as candidaturas que não sejam rejeitadas serão tornadas públicas no mesmo portal, disponibilizando toda a informação relativa às candidaturas a decorrer e concluídas.

4 - Os procedimentos relativos à aplicação do programa na **Internet**, bem como os elementos e documentos necessários à formalização das candidaturas de forma desmaterializada pelos candidatos, são regulados em portaria.

CAPÍTULO III

Procedimento concursal

Artigo 7.º

Direito de preferência

1 - A Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), enquanto representante do Estado, tem direito de preferência relativamente aos prédios sobre os quais incide a candidatura, desde que apresente plano de reconversão ou reabilitação para habitação alternativo ao da candidatura, aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e finanças.

2 - O plano de reconversão ou reabilitação do prédio para habitação deve cumprir os termos definidos na alínea d) do número 1 do artigo 5.º, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 14.º.



3 - A DGTF dispõe de 3 meses, após a apresentação da candidatura, para apresentar o plano de reconversão ou reabilitação, referido no n.º 1 do presente artigo.

4 - O exercício do direito de preferência pela DGTF, deve ser anunciado na página da candidatura do prédio juntamente com o respetivo plano de reconversão ou reabilitação e com indicação do prazo para a conclusão do mesmo e eventuais prorrogações, nos termos do artigo 14.º.

5 - A preterição do disposto nos números 3 e 4 faz caducar o direito de preferência da DGTF.

Artigo 8.º

Forma e prazos das ofertas

1 - Durante um período de 3 meses após a primeira candidatura, poderão outros interessados apresentar candidaturas, nos termos do artigo 5.º, e propor ofertas relativamente ao mesmo prédio.

2 - No decurso desse prazo, o IHRU procede à ordenação das ofertas pelo seu valor utilizando como critérios de desempate para ofertas com o mesmo valor:

- a) Em primeiro lugar, a quantidade de habitações resultantes da reconversão ou reabilitação;
- b) Em segundo lugar, a antiguidade da oferta, preferindo a apresentada em primeiro lugar.

3 - Findo o prazo previsto no n.º 1, o IHRU notifica o candidato que despoletou o procedimento de candidatura, por forma a conferir a oportunidade de igualar a oferta melhor colocada à data, dispondo do prazo de um mês para efetivar proposta equiparada.

Artigo 9.º

Seleção da oferta

1 - Terminado o período de ofertas ou exercício do direito de preferência, o responsável ministerial para a tutela da habitação enceta os procedimentos necessários para a transmissão do direito de propriedade, com reserva da propriedade nos termos do artigo 409.º do Código Civil.

2 - Para desencadear os procedimentos dispostos no número anterior, o candidato selecionado, doravante mencionado como adquirente, deve assinar contrato de compra e venda com reserva de propriedade com um representante do IHRU, devidamente mandatado para o efeito.



3 - O prazo para reconversão e reabilitação inicia-se com a emissão da respetiva licença ou com o pagamento do valor de oferta, nas situações que dispensem o licenciamento.

CAPÍTULO IV

Obrigações e fiscalização

Artigo 10.º

Obrigações

1 - Os candidatos, durante o procedimento concursal, e adquirentes, após o procedimento concursal, devem manter toda a sua informação e a referente ao plano de reconversão ou reabilitação atualizada, devendo comunicar as alterações ao IHRU no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

2 - O adquirente do prédio deve, após pagamento do valor de oferta, encetar os procedimentos e empreitadas necessários para concluir o plano de reconversão ou reabilitação dentro do prazo estipulado no mesmo, considerando possíveis prorrogações que possam existir, previstas no artigo 14.º.

3 - Após o cumprimento do plano de reconversão ou reabilitação, o adquirente encontra-se obrigado a arrendar as habitações disponíveis no programa de arrendamento acessível pelo período mínimo de 5 anos, exceto se o prédio se destinar a habitação própria e permanente por igual período de tempo.

Artigo 11.º

Verificação e fiscalização

1 - Os adquirentes no âmbito do FÉNIX estão sujeitos a verificação pelo IHRU do cumprimento das condições e deveres a que se vinculam para efeito de aquisição do direito de propriedade do prédio, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de cumprimento do plano de reconversão ou reabilitação.

2 - Compete ao IHRU efetuar ações de fiscalização que considere necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações pelos candidatos e adquirentes, podendo, para o efeito solicitar elementos diretamente àqueles ou utilizar o procedimento previsto no artigo 12.º.

Artigo 12.º

Cessação dos direitos do adquirente

1 - O IHRU pode fazer cessar o direito de propriedade do prédio adquirido sempre que se verifiquem as seguintes situações:



- a) Prestação de falsas declarações pelos adquirentes;
- b) Incumprimento do plano de reconversão ou reabilitação no prazo previsto;
- c) Incumprimento da obrigação prevista no n.º 3 do artigo 10.º.

2 - Verificada alguma das situações previstas no número anterior, o IHRU notifica o adquirente do projeto de decisão de cessação do direito de propriedade para que este comprove a não verificação dos factos imputados.

3 - A não apresentação da prova a que se refere o número anterior no prazo de 30 dias úteis a contar da notificação do IHRU determina a cessação do direito de propriedade do prédio, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

4 - A cessação do direito de propriedade nos termos dos números anteriores, não confere ao adquirente o direito a obter qualquer compensação.

5 - Quando cesse o direito de propriedade, o adquirente fica impedido de formular candidaturas noutros procedimentos durante um período de dois anos, sendo alvo de revisão todos os procedimentos em curso em que o mesmo se encontre.

6 - Verificando-se a cessação do direito de propriedade, serão notificados os candidatos seguintes na ordenação das ofertas da candidatura que gerou o procedimento de transmissão da propriedade, permitindo que estes assumam a responsabilidade enquanto adquirentes, cumprindo o plano de reconversão ou reabilitação em vigor aquando da perda do direito de propriedade ou o plano de reconversão e reabilitação.

7 - Na ausência de candidato disponível, o prédio permanece sob alçada do IHRU, ficando o disponível para novo procedimento de candidatura ou gestão da administração central, local ou regional.

CAPÍTULO V

Direitos

Artigo 13.º

Direitos dos candidatos e adquirentes

1 - O cumprimento das obrigações do adquirente, reguladas nos termos do n.º 3 do artigo 10.º, faz cessar a reserva de propriedade e implica a transmissão do direito de propriedade.



2 - O adquirente fica isento do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis até à aquisição definitiva do direito de propriedade, conforme estabelecido no número anterior.

3 - O adquirente pode retirar a sua proposta e ser restituído do montante pago na oferta quando as informações prestadas pelo IHRU ou pelo antigo proprietário induzam em erro, nos termos dos artigos 250.º e 251.º do Código Civil.

4 - O adquirente pode reclamar das decisões que determinem a suspensão ou cessação do direito de propriedade previstas no artigo anterior.

Artigo 14.º **Prorrogação**

1 - O adquirente pode dirigir ao IHRU um pedido de prorrogação do prazo previsto na subalínea iii) da alínea d) do n.º 1 do artigo 5.º.

2 - O pedido de prorrogação pode ser solicitado pelos seguintes motivos:

- a) Prazo para conclusão das empreitadas em curso exceder o prazo remanescente para cumprimento das mesmas;
- b) Outros motivos desde que devidamente justificados com documentos de entidades terceiras, nomeadamente, situações de impossibilidade física, catástrofes naturais ou outras situações excecionais e passíveis de validação externa.
- c)

3 - O IHRU pode solicitar ao adquirente os documentos que sustentem o seu pedido de prorrogação.

4 - O IHRU notifica o adquirente no prazo de 10 dias do projeto de decisão e convida o mesmo a suprir as irregularidades do pedido.

5 - Os pedidos de prorrogação são rejeitados quando não se verificarem as situações descritas no n.º 2 ou quando findo o prazo para suprir irregularidades ou juntar documentos o adquirente não o faça.

CAPÍTULO VI **Gestão de dados**

Artigo 15.º **Plataforma informática**

1 - A gestão da informação do programa é efetuada através de uma plataforma informática criada para o efeito que inclui uma base de dados.



2 - A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação das candidaturas para efeitos do FÉNIX.

3 - Todas as entidades a quem caiba o tratamento de dados nos termos da presente lei realizam esse tratamento obrigatoriamente nesta plataforma.

Artigo 16.º

Segurança da informação

O IHRU é a entidade responsável pelo tratamento da informação constante na plataforma informática referida no artigo anterior, devendo para o efeito adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas a proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, nos termos da Lei da Proteção de Dados Pessoais.

Artigo 17.º

Dados pessoais

1 - São recolhidos para tratamento automatizado os dados pessoais previstos no artigo 5.º.

2 - A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário eletrónico existente na plataforma informática do programa, segundo modelo aprovado por portaria, no qual os candidatos autorizam o IHRU a confirmar os dados recolhidos junto das entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 - Os candidatos devem igualmente autorizar a publicação dos dados pessoais previstos no n.º 1 do artigo 5.º, exceto os dispostos nas subalíneas ii) e iv) da alínea a), em sítio da **Internet** a disponibilizar pelo IHRU, em <http://www.portaldahabitacao.pt>.

4 - A falta de autorização nos termos dos números anteriores, determina a rejeição liminar da candidatura.

Artigo 18.º

Verificação de dados

Cabe ao IHRU solicitar por via eletrónica aos competentes serviços públicos, a verificação dos dados pessoais dos candidatos e adquirentes relativos aos imóveis objeto de aquisição, devendo aqueles serviços remeter-lhe, pela mesma via, a correspondente resposta no prazo de 10 dias.



Artigo 19.º

Conservação de dados

1 - Os dados pessoais são conservados pelo período de tempo estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, cumprindo-se o disposto no artigo 27.º da Lei da Proteção de Dados Pessoais.

2 - As entidades encarregadas da receção e do processamento desmaterializado da informação estão obrigadas ao respeito de sigilo profissional e proibidas de proceder ao tratamento de dados pessoais sem instruções da entidade responsável.

Artigo 20.º

Direito à informação e correção

1 - A qualquer pessoa, é reconhecido o direito a conhecer do conteúdo dos registos da base de dados que lhe diga respeito.

2 - O titular dos dados pode obter junto do IHRU a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos previstos no artigo 11.º da Lei da Proteção de Dados Pessoais.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 21.º

Avaliação do programa

1 - O IHRU deve assegurar a realização de uma avaliação externa do FÉNIX, após 18 meses de execução deste programa.

2 - Após a primeira avaliação, o FÉNIX é avaliado por cada ano de execução do mesmo.

Artigo 22.º

Regulamentação

1 - O modelo de formulário referido no n.º 2 do artigo 17.º é aprovado por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

2 - A portaria a que se refere o n.º 1 é aprovada no prazo de 60 dias a contar da publicação da presente lei.



Artigo 23.º
Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 2 de março de 2023

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Carla Castro

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

João Cotrim Figueiredo

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha