



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

**DL 359/XXIII/2022**

**2023.03.03**

O XXIII Governo Constitucional inscreveu no seu programa, dando continuidade ao caminho já traçado, a necessidade de operar uma reforma estrutural no campo das políticas públicas de habitação.

Com efeito, reafirma-se a universalidade do direito à habitação, cujo desígnio é garantir a todos o acesso a uma habitação adequada a custos acessíveis, concretizando um direito que é de todos, através de instrumentos e medidas adequadas a cada um. O direito à habitação é um direito fundamental no nosso quadro constitucional, e assume uma dimensão pessoal e comunitária que faz dele um direito estruturante, tanto nas nossas vidas pessoais, como na nossa comunidade.

Em consonância com esta visão, o Estado português escolheu e decidiu alocar uma parte significativa da verba disponibilizada no seu Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) à implementação de políticas públicas de habitação que visam dar uma resposta estrutural ao problema existente no acesso à habitação, acelerando assim a capacidade de resposta que já estava em curso, recuperando um atraso de décadas na promoção e incremento do parque habitacional público, como peça central nesta estratégia de dotar o País de condições para fazer face às necessidades da comunidade, no que respeita ao acesso a uma habitação adequada a custos acessíveis.

Assim, e porque as respostas em curso são urgentes e necessárias, importa garantir que são criadas as condições para se alcançarem os objetivos traçados, nomeadamente, na implementação do PRR, motivo pelo qual se operam alterações pontuais em diversos regimes jurídicos.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Desde logo, por exemplo, permitindo que os municípios tenham acesso, relativamente ao seu património, ao regime em vigor para o património imobiliário público quanto aos processos de regularização cadastral, por forma a possibilitar, deste modo, a apresentação de candidaturas a financiamento para a reabilitação ou promoção de respostas habitacionais novas, no âmbito dos programas públicos existentes.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 36/2018, de 22 de maio, permitiu o acesso dos habitantes de bairros ou núcleos de habitações precárias a serviços e bens essenciais que permitam assegurar a prestação do serviço público de eletricidade, desde que o respetivo «núcleo de habitações precárias» fosse identificado no prazo de um ano a contar da data de entrada em vigor do referido decreto-lei. No entanto, verifica-se a necessidade de salvaguardar a identificação de situações precárias não consideradas nesse prazo inicial e que carecem desta resposta transitória, até à concretização das soluções habitacionais permanentes nas respetivas estratégias locais de habitação.

A presente alteração visa assim permitir que, durante toda a vigência deste decreto-lei, possam continuar a ser identificados «núcleos de habitações precárias» para efeitos da aplicação do referido decreto-lei, o qual passa ainda a vigorar pelo prazo de oito anos desde a data da sua entrada em vigor. Em paralelo, por via da presente alteração, torna-se ainda obrigatória a sua identificação nas estratégias locais de habitação, fazendo-se coincidir a vigência deste diploma com o horizonte temporal do PRR.

Por último, por via do presente decreto-lei, permite-se a aplicação do mecanismo de faseamento de renda aos contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, quando esta seja operada no âmbito de processos de regularização de dívida.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

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 procede à:

- a*) Terceira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação;
- b*) Sétima alteração ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, 64-B/2011, de 30 de dezembro, 66-B/2012, de 31 de dezembro, 83-C/2013, de 31 de dezembro, 82-B/2014, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público;
- c*) Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, e 74/2022, de 24 de outubro, que cria o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;
- d*) Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 36/2018, de 22 de maio, que aprova um regime extraordinário relativo ao abastecimento provisório de energia elétrica a fogos integrados em núcleos de habitações precárias;
- e*) À sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que aprova o 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à Habitação.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

O artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 23.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - Quando no âmbito de processos de regularização de dívida o valor da renda revista representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos contados desde a data da celebração do acordo de liquidação de dívida, aplicando-se as condições previstas nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 37.º.»

Artigo 3.º



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, os artigos 51.º-A e 51.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 51.º -A

Regularização no âmbito de programas de apoio à habitação social

- 1 - Na regularização matricial e registal de imóveis do Estado e dos institutos públicos que tenham sido construídos em data anterior à da entrada em vigor do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, destinados a arrendamento em regimes de renda de cariz social, designadamente o regime de arrendamento apoiado, de renda apoiada ou de renda social, não pode ser exigida a apresentação de quaisquer documentos relativos a procedimentos urbanísticos de controlo prévio referentes a loteamentos, obras de urbanização ou outras operações urbanísticas, designadamente licenças, autorizações, comunicações prévias e aprovações.
- 2 - A constituição de propriedade horizontal faz-se mediante declaração da entidade proprietária de que estão verificados os requisitos legais previstos no artigo 1415.º do Código Civil.
- 3 - Nas situações previstas nos números anteriores, deve constar das listas definitivas menção relativa à isenção referida no n.º 1 e ao regime simplificado de constituição de propriedade horizontal, sendo os registos efetuados de acordo com a informação delas constante.

Artigo 51.º-B



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

#### Aplicação aos municípios

A presente subsecção é aplicável, com as necessárias adaptações, aos imóveis que integram o património municipal, sendo competente, para a prática de todos os atos elencados, o presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e de subdelegação destes, nos dirigentes dos serviços municipais.»

#### Artigo 4.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

Os artigos 3.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:

- a) «Acontecimento imprevisível ou excecional», o acontecimento cuja ocorrência não é possível prever e/ou evitar e que tem um impacto significativo nas condições habitacionais das pessoas por ele afetadas, relacionado nomeadamente com catástrofes, movimentos migratórios e edificações em situação de risco, de insalubridade ou insegurança;
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) «Edificação em situação de insalubridade ou insegurança», o prédio urbano ou construção que se encontre destituído de condições básicas de salubridade ou de segurança estrutural ou de estanquidade ou de higiene ou de habitabilidade, atestado por parecer da proteção civil.

2 - [...].

Artigo 8.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - Nas situações de necessidade de alojamento motivadas por um acontecimento imprevisível ou excecional relacionado com movimentos migratórios, o protocolo de cooperação institucional pode, ainda, ser celebrado entre o IHRU, I. P., e o Alto Comissariado para as Migrações, I. P., sem necessidade de participação do município competente, aplicando-se o disposto no n.º 7 do artigo 20.º e, com as devidas adaptações, as demais



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

disposições do presente decreto-lei..

7 - [*Anterior n.º 6*].

Artigo 20.º

[...]

1 - A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada depende da celebração de contrato escrito entre o IHRU, I. P., e as pessoas que constam nos processos de candidatura como beneficiários-titulares, bem como, para as autorizações que se revelem necessárias, os cotitulares da habitação ou quem os represente, sem prejuízo do disposto no n.º 7.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - Nos casos de concessão do apoio financeiro para alojamento temporário, previsto no n.º 1 do artigo 14.º, as despesas financiadas podem ser pagas por transferência direta para a entidade que contrata a utilização da habitação ou do alojamento com o agregado.»

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 36/2018, de 22 de maio

Os artigos 3.º, 5.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 36/2018, de 22 de maio, passam a ter a seguinte



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

redação:

«Artigo 3.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) Seja expressamente identificado pela câmara municipal competente como «núcleo de habitações precárias».

Artigo 5.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - O município integra as situações identificadas no âmbito do presente decreto-lei na sua estratégia local de habitação, elaborada nos termos Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, sendo que tal integração não implica a suspensão das estratégias que já tenham sido aprovadas.

Artigo 19.º

[...]

O presente decreto-lei vigora pelo período de oito anos a contar da sua entrada em vigor.»



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio

Os artigos 14.º, 22.º e 73.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, passam

a ter a seguinte redação:

« Artigo 14.º

[...]

1 – [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) As despesas com o alojamento temporário em soluções dignas, de arrendamento habitacional, aquisição e arrendamento de alojamentos provisórios, e empreendimento turístico ou similar, de pessoas e agregados, no âmbito da realização de obras financiadas ao abrigo do 1.º Direito, quando esse alojamento for imprescindível para a promoção das mesmas, calculadas nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual;
- f) [...].

2 – [...].

3 – [...].

Artigo 22.º



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - Nos casos em que, aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda, ainda não tenha sido emitida a autorização de utilização, sem prejuízo da celebração do contrato de financiamento, a disponibilização das participações e dos empréstimos só pode ocorrer após a emissão daquela..
- 4 - [*Anterior n.º 3*].
- 5 - [*Anterior n.º 4*].

Artigo 73.º

[...]

- 1- [...].
- 2 - [...].
- 3 - [*Revogado*].
- 4 - Se o município renunciar à opção de compra da habitação, o IHRU, I. P., tem direito idêntico ao do município nas condições previstas no n.º 2.
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

9 – [...].

10 – [...].»

Artigo 7.º

Norma revogatória

É revogado o n.º 3 do artigo 73.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual.

Artigo 8.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

A Ministra da Presidência

O Ministro das Finanças

O Ministro do Ambiente e da Ação Climática

A Ministra da Habitação

A Ministra da Coesão Territorial