

## Novidade Legislativa

29 de Novembro de 2018

### TRANSFERÊNCIA DE COMPETÊNCIAS PARA OS MUNICÍPIOS NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

***Foi hoje publicado em Diário da República o Decreto-Lei n.º 105/2018, o qual veio concretizar a transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação, instituída pela Lei n.º 50/2018, de 16 de Agosto, que estabeleceu o quadro de transferência de competências para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais.***

Muito embora a produção de efeitos do Decreto-Lei n.º 105/2018 esteja prevista para 1 de Janeiro de 2019, prevê-se um período de transição gradual durante os anos de 2019 e 2020, podendo as autarquias locais adiar a transferência das competências mediante comunicação dessa intenção à Direcção-Geral das Autarquias Locais, dentro dos prazos definidos.

No domínio da habitação, a transferência vai ocorrer a dois níveis, passando a ser da competência dos municípios: *i)* a gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana; e *ii)* a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração directa e indirecta do Estado, cuja propriedade é transferida para os municípios.

No que respeita à gestão dos programas de apoios ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, o Governo tem o prazo de 180 dias para definir os termos da transferência de competência, a qual pode incluir, em função da natureza de cada programa, os seguintes poderes: *i)* recepção, apreciação e selecção de candidaturas; *ii)*, celebração dos contratos, quando não envolvam negócios jurídicos de mútuo ou outras formas de atribuição de crédito ou de prestação de garantias financeiras; *iii)* gestão dos recursos financeiros, incluindo recebimentos e pagamentos aos beneficiários ou a outras entidades; acompanhamento da execução do contrato.

Por sua vez, no que respeita especificamente à transferência da propriedade e gestão dos imóveis de habitação social que integram o parque habitacional da administração directa e indirecta do Estado, a mesma depende do acordo expresso dos municípios.

A concretização da transferência está dependente do cumprimento de um procedimento específico previsto no Decreto-Lei n.º 105/2018, que passa, em traços gerais, pela nomeação, por parte de cada município, de uma comissão, que ficará responsável pela elaboração, no prazo de 180 dias, de um relatório que identifique os bens

imóveis localizados no concelho susceptíveis de serem transferidos e todos os direitos e obrigações a eles referentes, que preveja um projecto de definição dos termos da transferência, e que inclua um diagnóstico do estado dos mesmos. Esse relatório deverá ser enviado aos membros do Governo responsáveis pela área das finanças, das autarquias locais e da habitação, que deverão aprová-lo no prazo de 90 dias e remetê-lo para a Câmara Municipal do município respectivo que, por sua vez, submete-o à aprovação da Assembleia Municipal. Se a proposta for aprovada, a respectiva deliberação deve ser enviada pelo Presidente da Câmara Municipal às entidades competentes da administração directa ou indirecta do Estado. A transferência da propriedade efectiva-se com a assinatura do auto de transferência, a ocorrer, em princípio, no prazo máximo de 90 dias a contar da comunicação da referida comunicação do Presidente da Câmara Municipal. O auto de transferência constitui, juntamente com o Decreto-Lei n.º 105/2018, título suficiente para efeitos de registo da inscrição a favor do município junto da Conservatória do Registo Predial.

A transferência da propriedade é acompanhada da transferência da competência de gestão e abrange todas as situações jurídicas da entidade proprietária, de carácter real ou obrigacional, de direito público ou de direito privado, relativas aos imóveis transferidos.

É de salientar que, não obstante a transferência de propriedade, mantêm-se, sob pena de reversão da transferência, todas as vinculações decorrentes dos regimes legais de habitação social aos

quais se encontrem afectos os imóveis transferidos, bem como os respectivos regimes de renda e de alienação.

As razões principais que subjazem à transferência de competências para os municípios no domínio da habitação, para além das gerais relacionadas com as pretensões de descentralização e subsidiariedade, prendem-se fundamentalmente com o papel imprescindível que os municípios podem desempenhar na sua realização, tendo em conta que a sua relação de proximidade permite terem uma noção mais precisa da realidade que se visa regular e promover, bem como acompanharem, os programas de forma mais eficiente, designadamente através da identificação das problemáticas sociais existentes, do apoio aos agregados carenciados e aos proprietários de edifícios com necessidades de intervenção, da cedência do seu património edificado para fazer face a situações de carência social e de acompanhamento da implementação dos programas.

Para consultar o Decreto-Lei n.º 105/2018 clique aqui <https://dre.pt/>.

---

### **António A. Guimarães – Advogado**

#### **CONTACTOS:**

**HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS**  
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35  
1050-161 Lisboa  
Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463  
geral@haag.pt  
www.haag.pt