

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016

No Programa do XXI Governo Constitucional reconhece-se como prioridade a adoção de uma nova geração de políticas de habitação, no âmbito das quais se proceda, nomeadamente, a uma articulação entre a promoção da reabilitação do edificado e a dinamização do mercado de arrendamento para fins habitacionais permanentes nos centros urbanos, tendo em vista assegurar a efetiva utilização do edificado e incentivar a emergência de contextos urbanos de diversidade de usos e de equilíbrios demográficos, sociais e económicos.

A existência de edifícios com um deficiente estado de conservação e a consequente impossibilidade da sua utilização é uma situação lesiva do interesse público a vários níveis, que vão desde as repercussões negativas no que concerne à salubridade, à saúde pública e à segurança de pessoas e de bens até à distorção das ponderações realizadas no âmbito da gestão territorial que estão na base da definição das estratégias territoriais às escalas nacional, regional e municipal e, por esta via, da disponibilização de espaços para os vários tipos de utilização urbana.

Ao mesmo tempo, a falta de disponibilização, no mercado imobiliário, dos fogos que compõem os edifícios com um deficiente estado de conservação induz efeitos perniciosos ao nível da oferta no mercado habitacional, provocando uma injustificada, artificial e indesejável subida dos preços e dificultando o acesso à habitação por parte das famílias que habitam efetivamente nos grandes centros urbanos.

Neste contexto, a eleição da reabilitação urbana como eixo prioritário da política urbana e a criação de uma oferta alargada de habitação acessível para arrendamento são dois pilares fundamentais da política para as cidades do XXI Governo Constitucional.

Deve sublinhar-se que, com a adoção desta política, é dado cabal seguimento às diretrizes das políticas de ordenamento do território e de urbanismo traçadas, a nível legislativo, ao longo dos últimos anos, e que culminaram com a reforma de 2014 e a consequente aprovação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em 2015.

No âmbito da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, são individualmente identificados como fins destas políticas públicas, e entre outros, (i) a racionalização, a reabilitação e a modernização dos centros urbanos, (ii) a promoção da coerência do sistema urbano, (iii) a organização eficiente do mercado fundiário e (iv) a eliminação da especulação imobiliária e de outras práticas lesivas do interesse geral, ao mesmo tempo que se aponta para a obrigação de contenção da expansão urbana e da edificação dispersa. Esta lei comete expressamente ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais uma obrigação de promoção de ações adequadas à prossecução destes objetivos de reabilitação e regeneração urbana, o que se articula com a previsão genérica do dever impendente sobre os proprietários imobiliários de promoverem a utilização, a conservação e a reabilitação dos seus imóveis. Esta abordagem do território já havia sido iniciada no âmbito do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, mais precisamente no ponto 3.3. do seu Programa de Ação, que reconheceu a

necessidade de reforçar a intervenção pública ao nível da reabilitação urbana.

No mesmo sentido, deve ainda salientar-se que a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, direciona a gestão territorial para a aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes e para a promoção da reabilitação urbana — entendida enquanto forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística — de centros históricos e do respetivo parque habitacional, em detrimento de nova construção.

Paralelamente a este enquadramento estratégico, dever-se-á ter em consideração que o Estado e os municípios são também proprietários imobiliários, possuindo um património de dimensão relevante no centro das cidades com graus muito variáveis de conservação. O XXI Governo Constitucional pretende estimular a criação de condições favoráveis a que esse património imobiliário seja objeto de reabilitação e de colocação no mercado imobiliário, potenciando não apenas a funcionalização de cada edifício em concreto aos fins que a estruturação da cidade lhe destinou, mas também a prossecução, de uma perspetiva mais abrangente, das políticas públicas de reabilitação urbana e criação de habitação acessível. Trata-se de um acervo imobiliário que possui uma dimensão crítica muito relevante, em relação aos quais a reabilitação é tida como suficiente para funcionar como catalisador dos mercados da reabilitação urbana e do arrendamento habitacional, e cujo aproveitamento e valorização é, sobretudo, de interesse geral.

Tendo em vista a operacionalização e a concretização das políticas de reabilitação urbana e de habitação, o XXI Governo Constitucional assumiu no seu Programa o compromisso de criar o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), compromisso esse que foi renovado no âmbito do Programa Nacional de Reformas, e que é paralelo a outros instrumentos de política urbana, como o IFRRU 2020 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o Programa «Reabilitar para Arrendar», o Programa «Casa Eficiente» e o Programa «Arrendamento Acessível». Cada um destes instrumentos interage com os demais com base em relações de interdependência e de complementaridade, garantindo-se, por via desta abordagem integrada, um aumento substancial da eficiência e da eficácia da atuação pública na prossecução dos objetivos últimos destas políticas.

Pretende-se, neste contexto, que o FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Não obstante ser, na sua génese, um instrumento de políticas públicas, pretende-se que seja estruturado e regulado pelas leis gerais vigentes aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, podendo nomeadamente recorrer, em situação de igualdade, aos programas e aos instrumentos financeiros disponibilizados pelo Estado e pelas demais entidades públicas para fins de reabilitação urbana e de arrendamento habitacional.

Pretende-se igualmente que o FNRE tenha como participantes iniciais um conjunto de entidades públicas da administração central e local e ainda do terceiro setor, sendo possível e desejável que outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares, se proponham como potenciais participantes.

O FNRE constitui-se, assim, como um instrumento suscetível de conferir um conjunto de vantagens às diversas entidades participantes, tendo em consideração, nomeadamente, que:

i) Apoia as entidades públicas, incluindo municípios e entidades do terceiro setor, na prossecução das suas políticas de habitação, reabilitação e regeneração dos centros urbanos;

ii) Permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reacquirição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado;

iii) Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Assim:

Nos termos da alínea *g)* do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Reconhecer a relevância do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, doravante designado por FNRE, como instrumento de política urbana e de habitação, tendo em vista nomeadamente a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;

b) Combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular, à classe média;

c) Dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente;

d) Apoiar e dinamizar o comércio de proximidade, em particular o comércio tradicional;

e) Apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua reorientação para a reabilitação.

2 — Determinar, ao nível da administração central, o desenvolvimento das ações necessárias à criação do FNRE sob a forma de fundo especial de investimento imobiliário, especialmente junto de entidades reguladoras e de entidades detentoras de património imobiliário ou de capital que estejam potencialmente interessadas em participar no FNRE, nomeadamente aquelas que, no âmbito dos ministérios das Finanças, da Defesa Nacional e do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, detêm ou gerem imóveis, bem como o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social.

3 — Aprovar os seguintes princípios orientadores para a criação do FNRE:

a) Os critérios de atuação e os princípios de intervenção do FNRE são:

i) Sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos;

ii) Forte controlo do risco;

iii) Transparência;

iv) Rigor informativo;

v) Proteção dos investidores;

b) A política de investimento do FNRE é orientada pela afetação da maioria da área reabilitada, em termos globais, ao mercado de arrendamento para a habitação permanente em condições acessíveis à classe média;

c) O modelo de funcionamento do FNRE deve ter em conta que:

i) As entradas em espécie e em capital, consubstanciadas, respetivamente, nos imóveis com necessidade de reabilitação e no capital necessário a essa reabilitação, devem ser simultâneas, de forma a garantir, a todo o tempo, a adequada capitalização do FNRE;

ii) Os imóveis carecidos de reabilitação são integrados no FNRE após a demonstração da viabilidade do investimento, a qual deve ter em consideração, nomeadamente, a sua adequação aos fins do FNRE, a suscetibilidade de manutenção do cumprimento das regras de afetação de usos e a sua avaliação em função dos fins a que o imóvel se destina.

4 — Estabelecer que a sociedade gestora do FNRE deve ser a empresa pública FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

5 — Determinar que a criação do FNRE deve estar concluída até 31 de outubro de 2016.

6 — Determinar que a presente resolução produz efeitos à data da sua aprovação.

Presidência do Conselho de Ministros, 8 de junho de 2016. — O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2016

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2009, de 20 de fevereiro, criou o Programa para a Mobilidade Elétrica em Portugal, que teve por objetivo a introdução e subsequente massificação da utilização do veículo elétrico. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2009, de 7 de setembro, por sua vez, estabeleceu os objetivos estratégicos e princípios fundamentais do Programa para a Mobilidade Elétrica, aprovando o respetivo modelo e fases de desenvolvimento, prevendo-se, para a fase piloto, uma rede integrada de pontos de carregamento de veículos elétricos, composta por 1350 pontos de carregamento instalados em 25 municípios.

O Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril, alterado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, e pelos Decretos-Leis n.ºs 170/2012, de 1 de agosto, e 90/2014, de 11 de junho, veio regular a organização, o acesso e o exercício das atividades de mobilidade elétrica e proceder ao estabelecimento da rede piloto de mobilidade elétrica que conta atualmente com 1076 pontos de carregamento, distribuídos por 25 municípios.

Através da aprovação do Decreto-Lei n.º 90/2014, de 11 de junho, alterou-se a estratégia vigente quanto à mobilidade elétrica, redefinindo-se o seu modelo e potenciando a procura e utilização por parte dos cidadãos, das empresas e da Administração Pública, tendo reduzido o número global de pontos de carregamento previstos na rede piloto para 1200.

A rede piloto atingirá os 1200 pontos de carregamento normal após a instalação dos 124 pontos de carregamento normal ainda por instalar.