PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 110/XVII/2ª**

**Orçamento do Estado para 2027**

**Criação do Fundo Especial de Reabilitação de Conjuntos Habitacionais de Propriedade Mista (privados e Estado/Município)**

**Proposta de Aditamento**

**Título IX**

**Disposições complementares, finais e transitórias**

**Artigo 110.º-A**

**Fundo Especial de Reabilitação de Conjuntos Habitacionais de Propriedade Mista**

1 - É criado o Fundo Especial de Reabilitação de Conjuntos Habitacionais de Propriedade Mista, a gerir pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), com uma dotação inicial de € 10.000.000,00.

2 - O Fundo previsto no presente artigo é destinado ao financiamento de obras estruturais em conjuntos habitacionais onde o Estado ou os municípios detenham a maioria dos fogos, e onde a propriedade dos restantes fogos tenha sido alienada.

3 - O Governo publica em portaria as normas de gestão e aplicação do presente Fundo, e respetivo acesso pelos municípios.

4 - A regulamentação prevista no número anterior deve estabelecer ainda o direito dos proprietários privados a uma das seguintes modalidades:

a) Pagamento faseado correspondente à sua permilagem, tendo em consideração os seus rendimentos, a uma taxa de esforço máxima de 35%.

b) Reversão do fogo habitacional ao património do Estado ou municipal, com direito de permanência através de contrato no regime de renda apoiada.

Assembleia da República, 30 de outubro de 2026

Os Deputados,

Paulo Raimundo, Paula Santos, Alfredo Maia

**Nota justificativa:**

No final da década de 1980, o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) promoveram um programa de alienação de fogos de habitação social propriedade do Estado.

Os objetivos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 141/88 de 22 de Abril, eram em primeiro lugar conter a política do Governo no sector da construção e habitação social, encarando-a como solução provisória ou transitória, assumindo que a figura do Estado como "administrador de casas" gera desperdícios e irracionalidades com pesados encargos para o próprio Estado. Em segundo lugar, visava constituir uma ação eminentemente social, ao dar às famílias com menores recursos o acesso à propriedade, mediante um esforço de poupança compatível ao seu nível de rendimento, através de regimes especiais de compra e venda com sistemas apropriados de amortização. Em terceiro lugar, o diploma assumia a necessidade de colocar os recursos imobiliários do Estado - terrenos - ao serviço da população, e por último a necessidade de se proceder ao registo cadastral de inúmeras irregularidades detetadas no parque habitacional do Estado.

Mais tarde, o Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, conhecido por Programa Especial de Realojamento (PER), definiu a possibilidade de transferência do património do IGAPHE para os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, alargando em 2002 através do Decreto-Lei n.º 199/2022 de 25 de Setembro, aos restantes municípios. Tal possibilitou a sua consequente alienação aos moradores, cônjuge ou seus parentes, desde que para habitação própria permanente.

Tais medidas revelaram-se especialmente dramáticas para os conjuntos habitacionais em questão, que viram obras de reabilitação urgentes serem adiadas por incapacidade dos condomínios e falta de vontade dos municípios, sendo que em muitos casos os municípios continuaram a ser detentores da maioria dos fogos de cada propriedade horizontal criada. Acresce que a vulnerabilidade da maioria destes novos proprietários não lhes permite pagar o correspondente à sua permilagem das obras necessárias, sendo que o agravamento das condições de habitabilidade, consequência de décadas de ausência de qualquer obra estrutural, faz aumentar o valor da empreitada necessária.

Não obstante, inquilinos municipais ou do Estado (IHRU) veem o seu direito a uma habitação condigna, ser bloqueada face à incapacidade de condomínios recém-criados encontrarem soluções que possibilitem um pagamento ajustado à capacidade de cada proprietário. Nos últimos anos, para alguns casos, foi conseguido financiamento através do programa 1.º Direito, mas tais processos revelaram-se demorados e com complexidades e bloqueios que colocaram em causa a viabilidade e urgência das obras em questão.

Nesse sentido, o PCP apresenta esta proposta visando a criação de financiamento específico para conjuntos habitacionais de propriedade mista, através de candidatura individual dos municípios.