

CONSELHO DE MINISTROS

Resolução n.º 41/2026 de 24 de fevereiro

Sumário: Estabelece a estratégia para a transferência, cedência ou afetação de imóveis devolutos do Estado, com vista à promoção da reabilitação e valorização do património público para fins habitacionais.

O Governo tem vindo a desenvolver, de forma progressiva e estruturada, investimentos e políticas públicas orientadas para a redução do défice habitacional, a melhoria das condições de habitabilidade e a promoção da inclusão social, no cumprimento do Programa de Governo da X Legislatura, que consagra, entre as suas prioridades, o reforço das políticas públicas de habitação, com especial enfoque na promoção do acesso a soluções habitacionais dignas, a custos controlados e acessíveis, enquanto instrumento essencial de coesão social e territorial.

Não obstante os avanços registados no âmbito da Política Nacional de Habitação e do Plano Nacional de Habitação 2021-2030, ainda subsiste um défice habitacional relevante, particularmente nos principais centros urbanos, num contexto de crescimento urbano acelerado e de dificuldades persistentes no acesso à habitação por parte de segmentos significativos da população.

Paralelamente, o Estado detém um conjunto de imóveis devolutos ou subutilizados, integrados no seu domínio privado e, em certos casos, no domínio público, muitos dos quais se encontram sem afetação funcional adequada, em estado de degradação ou sem perspetiva de utilização para fins de serviço público, representando encargos para o erário público e um desaproveitamento de ativos suscetíveis de cumprir uma relevante função social.

A valorização e reabilitação deste património, mediante a sua afetação prioritária a políticas públicas de habitação de interesse social, habitação a custos controlados ou acessíveis, programas de realojamento ou outras finalidades de inequívoco interesse público, apresentar-se-á como uma medida estruturante para a redução do défice habitacional, a revitalização urbana, a promoção da coesão social e territorial e a concretização da função social e ambiental dos bens públicos.

Importa, por isso, estabelecer uma estratégia orientadora que permita identificar, inventariar, triar e afetar progressivamente os imóveis devolutos do Estado, promovendo a sua transferência, cedência, afetação ou, quando justificado, alienação, nos termos do regime jurídico dos bens patrimoniais do Estado, designadamente ao abrigo do disposto nos artigo 103º e seguintes do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, sempre que se conclua pela inexistência de conveniência na sua ocupação direta pelo Estado e desde que salvaguardado o interesse público subjacente.

A presente Resolução visa enquadrar e impulsionar uma estratégia estruturada de racionalização patrimonial, orientado para a afetação progressiva de imóveis devolutos a políticas públicas de

interesse coletivo, com especial incidência no setor da habitação, reforçando a boa administração, a eficiência na gestão do patrimônio público e a prossecução do desenvolvimento urbano sustentável.

Assim,

Nos termos do n.º 2 do artigo 265º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução:

Artigo 1º

Objeto

A presente Resolução determina a elaboração da estratégia para a transferência, cedência, afetação ou alienação de imóveis devolutos do Estado, com vista à promoção da reabilitação e valorização do patrimônio público para fins habitacionais de interesse social, habitação a custos controlados e acessíveis, ou de outras finalidades de inequívoco interesse público.

Artigo 2º

Âmbito

1 - A presente Resolução aplica-se, nos termos da legislação aplicável, aos imóveis do domínio privado do Estado que se encontrem devolutos, subutilizados ou sem afetação funcional definida, compreendendo:

- a) Bens afetos aos departamentos e organismos da Administração Pública desprovidos de personalidade jurídica;
- b) Bens afetos aos serviços e fundos autónomos dotados de personalidade jurídica e que não pertençam aos respetivos patrimónios privativos;
- c) Bens afetos a empresas públicas;
- d) Outros bens do Estado afetos a quaisquer outras entidades.

2 - Sempre que se justificar, a presente Resolução pode igualmente aplicar-se a bens do domínio público do Estado que se encontrem devolutos, subutilizados ou sem afetação funcional adequada, desde que tal não contrarie a sua natureza jurídica nem o regime de inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade que os caracteriza, e seja assegurada a salvaguarda do interesse público e do interesse geral, nos termos da Constituição e da lei.

Artigo 3º

Princípios orientadores

A aplicação da presente Resolução obedece, designadamente, aos seguintes princípios:

- a) Interesse público, assegurando que a afetação dos imóveis prossegue finalidades públicas relevantes, com especial incidência na habitação;
- b) Racionalização patrimonial, promovendo a utilização eficiente do património do Estado e a redução de encargos associados à manutenção de imóveis devolutos;
- c) Função social e ambiental, garantindo que os imóveis públicos contribuem para a coesão social, a inclusão territorial e a sustentabilidade urbana;
- d) Subsidiariedade e proximidade, privilegiando a intervenção de entidades públicas com maior capacidade de gestão e execução local;
- e) Transparência e legalidade, assegurando o cumprimento do regime jurídico dos bens patrimoniais do Estado e a adequada fundamentação das decisões.

Artigo 4º

Finalidades

1 - Os imóveis do Estado abrangidos pela estratégia referida no artigo 1º podem ser destinados às seguintes finalidades:

- a) Habitação de interesse social;
- b) Habitação a custos controlados e acessíveis;
- c) Programas de realojamento e resposta a situações de emergência habitacional;
- d) Reabilitação urbana e revitalização de centros históricos.

2 - Na definição das prioridades de afetação, devem ser considerados, designadamente:

- a) Prédios urbanos, sejam edifícios ou construções, inseridos em aglomerados urbanos, dentro de perímetros legalmente fixados, servidos por infraestruturas de equipamento urbano;
- b) Prédios urbanos localizados em centros históricos, com potencial habitacional;

c) Imóveis localizados em núcleos urbanos informais consolidados, ocupados por famílias de baixa renda;

d) Outros imóveis sem destinação ou subutilizados, considerando-se a necessidade de racionalização de despesas e o atendimento ao interesse público.

3 - Os critérios estabelecidos no número anterior orientam a programação e execução da estratégia, sem prejudicar a avaliação técnica, jurídica e funcional dos imóveis a identificar posteriormente em fase de inventário, privilegiando-se a maximização de unidades habitacionais.

Artigo 5º

Metodologia

1 - A elaboração e execução da estratégia referido no artigo 1º deve obedecer a uma metodologia que assegure a identificação, a triagem e a afetação progressiva dos imóveis devolutos do Estado a políticas públicas de interesse coletivo, designadamente no domínio da habitação, em conformidade com os princípios da racionalização patrimonial, do interesse público e da sustentabilidade urbana.

2 - A metodologia referida no número anterior compreende, designadamente:

a) A identificação e o levantamento sistemático dos imóveis devolutos ou subutilizados, com base em inventário atualizado, informação cadastral, registo predial e georreferenciação;

b) A triagem técnica, jurídica, urbanística e funcional dos imóveis identificados, tendo em conta o respetivo estado de conservação, localização, enquadramento urbanístico, situação jurídica e potencial de reabilitação e utilização;

c) A definição das modalidades de transferência, cedência, afetação ou alienação dos imóveis, em função das finalidades de interesse público a prosseguir e da inexistência de conveniência na sua ocupação direta pelo Estado;

d) A afetação progressiva dos imóveis a políticas públicas de interesse coletivo, com metas e horizontes temporais a definir, promovendo a democratização do acesso ao património público e o reforço do desenvolvimento urbano sustentável, da justiça social e da inclusão territorial;

e) A atribuição da gestão dos imóveis devolutos à Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A. (IFH), no âmbito das respetivas atribuições estatutárias, procedendo à sua conservação, reabilitação, valorização e melhor rentabilização, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio

da boa administração e os demais princípios gerais da atividade administrativa.

3 - A gestão dos imóveis pela IFH, nos termos da alínea e) do número anterior, visa destinar a sua utilização para fins habitacionais de interesse público, nas modalidades de arrendamento social ou subsidiário, de renda resolúvel ou compra e venda, nos termos da legislação aplicável.

4 - É ainda possível a destinação de imóveis a fins não habitacionais, desde que previamente acordada na modalidade de cessão ou concessão, atendendo ao interesse público, designadamente cultural ou turístico, e desde que a sua concessão ou alienação se considere justificável e vantajosa para o Estado.

5 - A aplicação da presente metodologia deve assegurar a articulação entre os departamentos governamentais competentes, os municípios e as entidades públicas envolvidas, salvaguardando-se o cumprimento do regime jurídico dos bens patrimoniais do Estado, dos instrumentos de ordenamento do território e das normas financeiras aplicáveis.

Artigo 6º

Afetação a outras entidades

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a afetação de imóveis devolutos do Estado pode igualmente ocorrer a favor de municípios ou de outras entidades públicas ou privadas, mediante manifestação de interesse por parte das mesmas e desde que se conclua pela inexistência de conveniência na sua ocupação direta pelo Estado.

2 - A afetação referida no número anterior depende da verificação do interesse público subjacente, devendo as entidades beneficiárias assegurar a utilização dos imóveis para fins de interesse coletivo, designadamente no domínio da habitação, bem como a respetiva conservação, reabilitação e manutenção, nos termos a definir no respetivo instrumento jurídico de cedência do património.

Artigo 7º

Inventário

1 - No âmbito da concretização do previsto no n.º 2 do artigo 5, deve ser promovido um levantamento global e sistemático do património imobiliário do Estado, potencialmente abrangido pela presente Resolução, com vista à sua posterior identificação, caracterização e enquadramento para efeitos de eventual afetação a políticas públicas de interesse coletivo.

2 - O levantamento referido no número anterior compreende, designadamente, a recolha e sistematização de informação de natureza cadastral, predial, patrimonial, urbanística e georreferenciada, bem como a avaliação preliminar do valor patrimonial, do estado de conservação e da situação jurídica dos imóveis.

3 - A identificação e listagem dos imóveis a afetar, transferir, ceder ou alienar é efetuada em momento posterior, no âmbito da execução da presente estratégia, nos termos da legislação aplicável, e mediante as autorizações legalmente exigidas.

Artigo 8º

Transferência ou afetação

1 - A transferência ou afetação dos imóveis, mediante cessão a título definitivo ou concessão, depende da verificação prévia da inexistência de conveniência na sua ocupação direta pelo Estado, nos termos do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, que aprova o regime jurídico dos bens patrimoniais do Estado.

2 - Em conformidade com o disposto no número anterior, as operações previstas na presente Resolução carecem da autorização do membro do Governo responsável pela área das Finanças, sob a forma de Portaria, nos termos da legislação aplicável, bem como do membro do Governo responsável pelo Mar, no caso de bens de domínio público marítimo.

3 - Se não for determinado, por razões ponderosas, devidamente fundamentadas, que a transferência ou afetação seja gratuita, indica-se também a importância devida como retribuição.

4 - A contrapartida financeira referida no número anterior é receita destinada ao Fundo Nacional de Habitação, salvo disposição específica em contrário prevista em instrumento jurídico complementar.

Artigo 9º

Coordenação

1 - A coordenação da elaboração e da execução do disposto na presente Resolução compete aos departamentos governamentais responsáveis pela área das Finanças e pelo setor da Habitação, em articulação com os restantes membros do Governo.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, a Direção Geral da Habitação e a Direção Geral do Património e da Contratação Pública asseguram a aplicação da metodologia prevista no artigo 5º, mediante o acompanhamento técnico da execução da estratégia de transferência ou afetação, bem como da articulação institucional entre os serviços e entidades públicas envolvidos.

3 - A Direção Geral da Habitação e a Direção Geral do Património e da Contratação Pública são ainda responsáveis pela constituição de um grupo de trabalho interministerial, integrando representantes dos departamentos governamentais e entidades públicas relevantes, com a finalidade de operacionalizar a identificação, triagem, afetação e gestão dos imóveis devolutos do Estado, nos termos da presente Resolução.

Artigo 10º

Entrada em vigor

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

Aprovada em Conselho de Ministros, aos 16 de fevereiro de 2026. — O Primeiro-Ministro, *José Ulisses de Pina Correia e Silva*.