

**Decreto-Lei n.º 109/97
de 8 de Maio**

No âmbito das linhas especiais de crédito bonificado para construção de habitações a custos controlados foram, desde logo ou posteriormente, instituídos regimes de intransmissibilidade das habitações que visaram garantir que a concessão de apoio financeiro pelo Estado não fosse desvirtuada, assegurando-se, assim, que fosse efectivamente dirigida a permitir o acesso à habitação por parte dos estratos populacionais de médios e baixos recursos económicos. Na prática, como se pretende sobretudo salvaguardar o retorno ao Estado dos valores que investe a título de bonificação, previu-se para alguns desses casos um complexo processo de levantamento da intransmissibilidade, mediante o reembolso daqueles valores.

Importa, assim, proceder a uma uniformização de regimes que, prossequindo o objectivo de assegurar o reembolso do apoio financeiro concedido pelo Estado, simplifique os actuais regimes de inalienabilidade ou intransmissibilidade de habitações financiadas com linhas de crédito idênticas. Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Âmbito

O presente diploma regula os casos de segundas transmissões de habitações construídas com empréstimos bonificados concedidos ao abrigo de regimes de crédito à promoção municipal, cooperativa e privada de habitação a custos controlados para venda.

Artigo 2.º

Ónus de inalienabilidade

1 - As habitações referidas no artigo anterior estão sujeitas a um ónus de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos a contar da data da primeira aquisição.

2 - Quando os adquirentes das habitações forem a administração directa ou indirecta do Estado, os municípios, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, o prazo referido no número anterior só é contado a partir da data da transmissão subsequente.

Artigo 3.º

Cessação da inalienabilidade

A inalienabilidade das habitações cessa automaticamente:

- a) Em caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respectivo cônjuge;
- b) Em caso de execução por dívida relacionada com o financiamento à aquisição da respectiva habitação.

Artigo 4.º

Levantamento da inalienabilidade

1 - Se o proprietário pretender alienar a habitação durante o prazo referido no artigo 2.º, deve requerer ao Instituto Nacional de Habitação, adiante designado por INH, o levantamento do ónus de inalienabilidade mediante o reembolso ao Estado do valor atribuído ao respectivo fogo a título de bonificação à taxa de juro, acrescido de 10%.

2 - Cabe ao INH proceder ao cálculo do montante a reembolsar, bem como emitir a declaração de levantamento do ónus de inalienabilidade da habitação.

3 - A declaração de levantamento do ónus deve ser exibida perante o notário no acto de celebração da escritura de transmissão da propriedade da habitação, a quem cabe verificar a regularidade da alienação face ao disposto no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 5.º

Registo predial

1 - O ónus de inalienabilidade previsto no presente diploma bem como o respectivo prazo estão sujeitos a registo, a efectuar em simultâneo com o registo da propriedade horizontal ou, no caso das habitações unifamiliares, com o registo da respectiva propriedade.

2 - A caducidade do ónus pelo decurso do prazo determina o averbamento officioso desse facto.

3 - São registados a pedido dos interessados:

- a) A cessação do ónus de inalienabilidade nos casos previstos no artigo 3.º, quando comprovados por certidão emitida pelas entidades competentes;
- b) O levantamento do ónus de inalienabilidade nos termos do artigo 4.º, quando comprovado com a declaração de levantamento referida no n.º 2 do mesmo artigo.

Artigo 6.º

Cláusulas obrigatórias

1 - Os contratos-promessa e as escrituras de compra e venda a celebrar entre os promotores de habitação a custos controlados para venda e os destinatários dos fogos devem conter obrigatoriamente uma cláusula de que conste que os fogos estão sujeitos ao ónus de inalienabilidade, o respectivo prazo e que a segunda transmissão do fogo dentro desse prazo depende do reembolso do valor suportado pelo Estado a título de bonificação, acrescido de 10%.

2 - O não cumprimento do disposto no número anterior só pode ser invocado pelo promitente vendedor e ou vendedor quando tiver sido culposamente causado pela outra parte.

Artigo 7.º

Aplicação

1 - O presente regime aplica-se a todas as habitações cujas escrituras de compra e venda entre os promotores e os primeiros adquirentes sejam celebradas após a entrada em vigor do presente diploma.

2 - Nos casos de intransmissibilidade ou inalienabilidade regulados pelo Decreto-Lei n.º 162/93, de 7 de Maio, e pelo artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de Maio, o respectivo prazo é contado nos termos do disposto no artigo 2.º do presente diploma.

Artigo 8.º

Alteração ao regime dos contratos de desenvolvimento para habitação

O artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 12.º

Regimes de inalienabilidade e de renda condicionada

1 - Os fogos adquiridos ao abrigo do disposto nas alíneas a) e b) do artigo 10.º ficam sujeitos ao regime legal de inalienabilidade previsto para as habitações a custos controlados para venda.

2 - Nos fogos destinados a arrendamento o valor da renda não pode exceder, durante o prazo de cinco anos, o seu valor calculado em regime de renda condicionada.

3 - O regime de arrendamento referido no número anterior está sujeito a registo e cessa automaticamente com a morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respectivo cônjuge.

4 - Em caso de execução da garantia hipotecária da entidade financiadora, cessa a sujeição aos valores de venda máximos previstos no presente diploma.

5 - O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente aos casos previstos na alínea c) do artigo 10., sem prejuízo de outros ónus que porventura lhes sejam aplicáveis por efeito de outras disposições legais.»

Artigo 9.º

Norma revogatória

1 - São revogados:

a) O artigo 13.º, bem como o artigo 14.º, na parte em que dispõe quanto ao ónus de inalienabilidade, do Decreto-Lei n.º 220/83, de 26 de Maio;

b) A Portaria n.º 1375/95, de 22 de Novembro.

2 - As remissões efectuadas noutros diplomas para as disposições revogadas nos números anteriores consideram-se feitas, com as devidas adaptações, para o presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 13 de Março de 1997. - António Manuel de Oliveira Guterres - António Luciano Pacheco de Sousa Franco - João Cardona Gomes Cravinho - José Eduardo Vera Cruz Jardim.

Promulgado em 18 de Abril de 1997.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 22 de Abril de 1997.

O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.