

**Decreto-Lei n.º 165/93**  
**de 7 de Maio**

O Decreto-Lei n.º 39/89, de 2 de Fevereiro, constituiu uma das várias medidas implementadas tendo em vista a criação das condições institucionais e técnico-financeiras para promoção de habitação de custos controlados que favorecessem a diminuição das carências habitacionais dos agregados familiares de menores recursos.

Se bem que tenha sido lançado este desafio à iniciativa privada, neste regime as empresas intervenientes em contratos de desenvolvimento para habitação (CDH) só podiam vender os fogos a interessados que constassem de listas organizadas pelos serviços do Instituto Nacional de Habitação ou pelos serviços municipais e que os afectassem, durante um período mínimo obrigatório de 10 anos, à sua habitação própria permanente, o que funcionou como limitação à adesão a estes programas, face ao seu diminuto apoio financeiro.

Ao proceder-se agora à revisão do regime jurídico de CDH por via da respectiva actualização, visa-se sobretudo garantir à iniciativa privada eventualmente associada a municípios e instituições particulares de solidariedade social, a cuja participação se amplia o âmbito de aplicação deste diploma, melhores condições para a promoção habitacional de custos controlados, eliminando os constrangimentos ainda existentes e flexibilizando o regime.

Para isso, alarga-se a possibilidade de alienação do fogo para arrendamento, desde que o valor da renda não seja superior à aplicação do regime de renda condicionada, durante cinco anos, prazo mínimo dos contratos de arrendamento habitacional em regime de duração limitada, para além de se alterarem os mecanismos de venda e de se adequarem os ónus em função dos benefícios financeiros e fiscais auferidos.

Pretende-se, assim, que a promoção de habitação de custos controlados em regime de CDH por empresas privadas que se dediquem à construção civil se assuma como uma verdadeira alternativa para lançar no mercado habitações a um preço acessível à maioria das famílias, contribuindo para a actualização de preços.

Foram ouvidos a Associação Nacional de Municípios Portugueses e os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

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 a concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação, abreviadamente designados por CDH

**Artigo 2.º**

**Conceito**

1 - O CDH é um contrato celebrado entre as instituições financiadoras, por si só ou em associação, e as empresas privadas que se dediquem à construção civil, com vista à construção de habitação de custos controlados para venda, destinados a habitação própria ou a arrendamento para habitação.

2 - Podem também intervir no CDH outras entidades contratualmente

autorizadas, sem prejuízo de a responsabilidade pela execução do contrato caber sempre à empresa construtora.

Artigo 3.º

### **Instituições financiadoras**

Os financiamentos referidos no artigo 1.º podem ser concedidos pelo Instituto Nacional de Habitação, ou por qualquer instituição de crédito legalmente autorizada para os conceder.

Artigo 4.º

### **Condições de acesso**

1 - Podem ter acesso aos financiamentos as empresas que reúnam as seguintes condições:

- a) Disporem de alvará adequado ao valor do contrato e à natureza da obra;
- b) Apresentarem uma sólida estrutura financeira;
- c) Obedecerem os projectos aos parâmetros e valores legalmente definidos para a habitação de custos controlados;
- d) Terem os respectivos projectos sido aprovados pelo município competente;
- e) Comprovarem, através de certidões, a não existência de dívidas fiscais e de dívidas à segurança social;
- f) Demonstrarem a viabilidade de comercialização das habitações;
- g) Terem cumprido ou estarem a cumprir pontualmente as obrigações decorrentes de anteriores financiamentos de idêntica natureza.

2 - No caso de CDH a celebrar com grupos de empresas, têm de ser definidas as responsabilidades de cada uma pela qualidade técnica da construção e pelo conjunto das obrigações contratuais, designadamente quanto ao pontual cumprimento dos objectivos parciais e globais estabelecidos.

Artigo 5.º

### **Parâmetros e valores**

As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo do presente diploma estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto aos custos de construção por metro quadrado e aos valores máximos de venda, ou outros contratualmente estabelecidos.

Artigo 6.º

### **Condições dos financiamentos**

1 - Os financiamentos a conceder ao abrigo do presente diploma estão sujeitos às seguintes condições:

- a) O montante máximo é fixado pelas instituições financiadoras até 80% do valor global do empreendimento, determinado de acordo com os preços de venda em vigor para a habitação de custos controlados;
- b) O prazo máximo de financiamento é de três anos, eventualmente prorrogável por mais dois anos;
- c) Os financiamentos beneficiam de uma bonificação, a suportar pelo Estado ou pelos orçamentos das Regiões Autónomas, nos casos referentes a fogos situados nas Regiões, até ao limite de um terço da taxa de referência legalmente fixada para as linhas de crédito bonificado ou da taxa efectivamente cobrada, se foi inferior à taxa de referência;
- d) A amortização dos financiamentos é efectuada por contrapartida da comercialização das habitações, sem prejuízo de, em qualquer caso, se dever concluir no termo do prazo fixado na alínea b).

2 - A bonificação referida na alínea c) do número anterior obedece aos termos e processo de concessão legalmente estabelecidos para os financiamentos de programas de habitação de custos controlados.

## Artigo 7.º

### **Apreciação dos pedidos**

1 - O pedido de financiamento é apresentado à instituição financiadora devidamente instruído com os elementos necessários à sua apreciação, tendo em conta, nomeadamente, o cumprimento do disposto nos artigos 4.º e 5.º

2 - Quando a dimensão do empreendimento projectado e o volume de financiamento assim o justifiquem, a instituição financiadora pode decidir da eventual necessidade de celebração de mais de um CDH entre as mesmas partes e temporalmente sucessivos.

3 - No caso de haver lugar à celebração de mais de um CDH devem as partes contratantes definir, por protocolo, as respectivas condições quanto aos financiamentos e ao faseamento dos empreendimentos.

## Artigo 8.º

### **Intervenção do INH**

Quando a instituição financiadora não seja o INH e em caso de aceitação do pedido de financiamento, o respectivo processo é canalizado para aquele Instituto para os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 150-A/91, de 22 de Abril, em relação à atribuição de bonificações.

## Artigo 9.º

### **Pedido de benefícios fiscais**

Compete ao INH a coordenação e envio para a Direcção-Geral das Contribuições e Impostos das solicitações relativas aos benefícios fiscais aplicáveis aos CDH previstos no Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho, após a aprovação do pedido, nos termos do disposto no artigo anterior.

## Artigo 10.º

### **Destino dos fogos**

As habitações construídas no âmbito de CDH podem ser destinadas aos seguintes fins:

- a) Venda para habitação própria permanente dos adquirentes;
- b) Venda para arrendamento habitacional em regime de renda condicionada;
- c) Venda a municípios ou a instituições particulares de solidariedade social (IPSS) para arrendamento em regime de renda apoiada.

## Artigo 11.º

### **Comercialização dos fogos**

1 - Cabe à empresa promotora, por si ou através de empresa de mediação imobiliária devidamente contratada, promover a comercialização dos fogos construídos ao abrigo de CDH, devendo comunicar à instituição financeira e ao INH a data marcada para o início da comercialização com uma antecedência mínima de 30 dias em relação a essa data, solicitando a aprovação dos respectivos preços máximos, a qual deverá ser decidida no prazo de 15 dias.

2 - Não pode ser objecto de comercialização qualquer fracção autónoma do imóvel sem prévia constituição da propriedade horizontal.

3 - A divulgação das condições de comercialização dos fogos, respectivas tipologias e valores de venda, bem como os locais e as entidades junto das quais os interessados na aquisição se podem inscrever, são definidas por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

## Artigo 12.º

### **Intransmissibilidade**

1 - Os fogos adquiridos ao abrigo do disposto nas alíneas a) e b) do artigo 10.º ficam sujeitos a um regime de intransmissibilidade pelo período de cinco

anos subsequente à data da respectiva aquisição ou emissão da licença de utilização, caso esta seja posterior.

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 - Os regimes de intransmissibilidade e de arrendamento em regime de renda condicionada referidos nos números anteriores estão sujeitos a registo e cessam automaticamente, independentemente do referido prazo, com a morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respectivo cônjuge.

4 - Se o proprietário pretender alienar o fogo antes do decurso do prazo referido no n.º 1, pode solicitar ao INH o levantamento do regime de intransmissibilidade, reembolsando a bonificação relativa à respectiva fracção, nos termos a definir em portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

5 - A verificação do disposto nos números anteriores é aferida pelo notário no momento da celebração da escritura de compra e venda de fogo perante documento emitido, para o efeito, pelo INH.

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

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

Artigo 13.º

#### **Garantia dos empréstimos**

Os financiamentos são garantidos por hipoteca dos terrenos e das edificações construídas ao abrigo do presente diploma, sem prejuízo de outras garantias que as instituições financiadoras possam exigir.

Artigo 14.º

#### **Contrato-promessa**

1 - A empresa pode, nos contratos-promessa de compra e venda a celebrar, receber a título de sinal e início de pagamento a importância correspondente à fracção do valor do fogo que não é financiada.

2 - As importâncias recebidas a título de sinal que excedam o montante referido no número anterior são obrigatoriamente afectas à imediata amortização dos financiamentos em dívida.

3 - O INH pode definir cláusulas obrigatórias a inserir nos contratos-promessa a celebrar, no âmbito da comercialização dos fogos, tendo em vista garantir a execução do presente diploma.

Artigo 15.º

#### **Opção de compra**

1 - Os municípios ou as IPSS podem assegurar a aquisição de fogos construídos ao abrigo do presente diploma, podendo para o efeito ser partes outorgantes do CDH, estabelecendo as condições dessa aquisição no respectivo contrato.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o CDH também pode prever a opção de compra por outras entidades de fogos destinados a venda para arrendamento habitacional.

Artigo 16.º

#### **Alteração do fim do contrato**

1 - A aplicação do financiamento a fim diverso daquele para o qual tenha sido contratado ou a não utilização dos terrenos e edificações para os fins para

que tenham sido financiados determina o reembolso ao Estado, através da instituição financiadora, do montante das bonificações recebidas, acrescido de 20%, sem prejuízo de outras sanções legais igualmente aplicáveis.

2 - Salvo o disposto no n.º 4 do artigo 12.º, são nulos os contratos pelos quais os adquirentes ou arrendatários afectem os fogos construídos ao abrigo de CDH a fins diversos dos previstos no presente diploma, sem prejuízo de outras sanções legais que ao caso caibam.

Artigo 17.º

### **Equipamento complementar**

As empresas promotoras de empreendimentos em regime de CDH podem solicitar financiamento adicional para construção de equipamento complementar, desde que devidamente Justificada a sua afectação ao empreendimento a que se destina, nos termos a definir por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, não sendo, contudo, passível de qualquer bonificação.

Artigo 18.º

### **Sanções**

1 - Constitui crime de especulação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/84, de 20 de Janeiro, a comercialização de fogos a preços superiores aos que forem estabelecidos nos termos do artigo 11.º ou a prática de renda em violação do regime de renda condicionada aplicável nos termos do n.º 2 do artigo 12.º

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a violação dos preços máximos implica a suspensão, por um ano, do alvará da empresa promotora responsável pelo CDH ou da mediadora imobiliária.

3 - A violação do disposto no artigo 14.º implica para a empresa a perda da bonificação respectiva, sem prejuízo da demais responsabilidade contratual ou outra em que incorra.

4 - O incumprimento do CDH pela empresa promotora implica a suspensão do respectivo alvará até que seja regularizada a situação.

Artigo 19.º

### **Norma revogatória**

1 - É revogado o Decreto-Lei n.º 39/89, de 1 de Fevereiro, com excepção do artigo 15.º, na parte em que mantém em vigor o artigo 8.º, n.º 1, alíneas b) a d), e do artigo 17.º, n.º 3 a 5, do Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho.

2 - As remissões efectuadas para o Decreto-Lei n.º 39/89, de 1 de Fevereiro, consideram-se feitas para o presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 18 de Março de 1993. - Aníbal António Cavaco Silva Mário Fernando de Campos Pinto - Artur Aurélio Teixeira Rodrigues Consolado - Jorge Braga de Macedo - Joaquim Martins Ferreira do Amaral.

Promulgado em 26 de Abril de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 27 de Abril de 1993.

O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.