

IGAPHE a data marcada para o início das vendas com uma antecedência mínima de 30 dias.

Art. 11.º As habitações económicas podem ser destinadas aos seguintes fins:

- a) Arrendamento habitacional;
- b) Habitação própria permanente dos adquirentes.

Art. 12.º — 1 — Uma vez vendidas pelo respectivo adjudicatário, as habitações económicas não podem ser transmitidas por um período de cinco anos.

2 — Pelo arrendamento de habitações económicas não pode ser cobrada, por um período de cinco anos, renda superior à que resultar da aplicação do regime de renda condicionada estabelecido pelo artigo 79.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

3 — Os ónus referidos nos números anteriores, sujeitos a registo nos termos do artigo 8.º, cessam automaticamente com a morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respectivo cônjuge.

Art. 13.º Os encargos dos actos notariais e do registo predial respeitantes à aquisição de habitações económicas são reduzidos a metade, beneficiando a prática de tais actos de um regime de prioridade ou urgência gratuitos.

Art. 14.º Constitui crime de especulação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/84, de 20 de Janeiro, a venda de habitações económicas por preço superior ao que for estabelecido pela aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 5.º ou ao que resultar dos termos do concurso, bem como a violação do regime de fixação de renda previsto no artigo 12.º, n.º 2.

Art. 15.º — 1 — Os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto podem promover programas nos termos do presente diploma, ficando correspondentemente abrangidos pelos direitos e sujeitos ao cumprimento das obrigações neste previstas.

2 — Para os efeitos do número anterior, compete às câmaras municipais praticar e aprovar os actos administrativos que, nos termos do presente diploma, cabem ao IGAPHE.

Art. 16.º — 1 — O regime previsto no presente diploma vigora até 31 de Dezembro de 1996.

2 — O disposto no número anterior não prejudica a aplicação deste regime aos empreendimentos cujos concursos tenham sido abertos antes da data nele referida.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 18 de Março de 1993. — *Antibal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Luís Manuel Gonçalves Marques Mendes*.

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*.

### 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 (INH) 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.ºs 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*.

### Decreto-Lei n.º 166/93

de 7 de Maio

Os imóveis sujeitos ao regime de arrendamento social encontram-se ainda, à semelhança do que aconteceu com o mercado de arrendamento em geral, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, vinculados a mecanismos vários de actualização de renda pouco funcionais e que têm contribuído, nos últimos anos, para uma acentuada e acelerada degradação do parque habitacional afecto ao arrendamento social.

Importa, por isso, reformular e uniformizar os regimes de renda a que tais imóveis estão sujeitos, de modo que, desejavelmente, a todas as habitações destinadas

a arrendamento de cariz social, quer tenham sido adquiridas ou construídas pelo Estado, seus organismos autónomos ou institutos públicos, quer pelas autarquias locais ou pelas instituições particulares de solidariedade social, desde que com o apoio financeiro do Estado, se aplique um só regime — o regime da renda apoiada —, conforme dispõe o artigo 82.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo diploma acima citado.

Tal regime baseia-se na existência de um preço técnico, determinado objectivamente, tendo em conta o valor real do fogo, e de uma taxa de esforço determinada em função do rendimento do agregado familiar.

É da determinação da taxa de esforço que resulta o valor da renda apoiada.

Estabelecem-se, assim, os mecanismos de determinação do valor locativo do fogo — o preço técnico —, bem como do montante que o arrendatário pode efectivamente suportar — a renda apoiada.

Este valor evoluirá em função e na medida do rendimento do agregado familiar do arrendatário.

Foram ouvidos 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 — 1 — O presente diploma tem por objecto o estabelecimento do regime de renda apoiada.

2 — Ficam sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos municípios e pelas instituições particulares de solidariedade social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

3 — Ficam igualmente sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, participadas a fundo perdido pela respectiva Região, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

Art. 2.º — 1 — O regime de renda apoiada baseia-se na determinação dos valores de um preço técnico e de uma taxa de esforço, nos termos do presente diploma.

2 — Da taxa de esforço resulta o valor da renda apoiada, adiante designada por renda.

Art. 3.º — 1 — Para os efeitos do presente diploma considera-se:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de cinco anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;

b) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto