

**MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES**

Decreto-Lei n.º 39/89

de 1 de Fevereiro

Com o Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho, procurou-se criar condições especiais de financiamento que incentivassem a iniciativa privada à promoção de habitação a custos controlados, como uma das formas de combater a grave crise que então afectava o sector habitacional, nomeadamente no que se referia à aquisição de casa própria pela população de menores recursos.

É hoje notória a insuficiência daquela medida legislativa na prossecução dos fins que se propunha atingir. Torna-se evidente a necessidade de flexibilizar e desburocratizar o sistema em vigor para a promoção privada de habitação a custos controlados, no sentido de o dotar de um enquadramento legislativo como o que tem vigorado para a promoção cooperativa e que, comparativa e inequivocamente, se tem revelado bem mais dinâmico e eficaz.

Essa aproximação traduz-se sobretudo numa simplificação de processos, que se reflectirá, entre outras, numa redução da intervenção da administração central e local, sem que isso, contudo, venha pôr em causa as respectivas atribuições e competências na atribuição, controlo e fiscalização de projectos de urbanização e construção.

Impõe-se, pois, proporcionar à iniciativa privada os meios e as condições necessários para uma participação indispensável no projecto nacional de habitação a custos controlados, reconhecendo-se, assim, a imperatividade da assunção do seu vero papel nessa área.

Nesses termos, torna-se essencial a revisão da legislação em vigor para a promoção privada de habitação a custos controlados no âmbito de contratos de desenvolvimento para habitação, salvaguardando o que nela emerge de positivo e avançando tendo em vista os objectivos fundamentais a atingir no âmbito da política de habitação.

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 ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação (CDH), no que respeita a:

- a) Aquisição e ou infra-estruturação de solos;
- b) Construção;
- c) Equipamento complementar, desde que devidamente justificada a sua afectação ao empreendimento a que se destina.

Artigo 2.º

Conceito

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 a custos controlados para venda.

Grupo de pessoal	Nível	QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL /ÁREA FUNCIONAL	CARRERIAS (Designação)	Órgão	CATEGORIAS	Nº Lug.	Let. Venc.
PESSOAL TÉCNICO-PROFISSIONAL		Funções de natureza executiva de aplicação técnica na área de informática	Operador de Registo de dados		Op. Reg. dados Pr ou Op. Reg. dados Estagiário	1	K ou N
PESSOAL ADMINISTRATIVO		Funções de orientação e supervisão das actividades desenvolvidas nas secções			Chefe de Secção	2	G
	3	Funções de natureza executiva enquadradas em instruções gerais e procedimento bem definidos, nas áreas de contabilidade, pessoal, económico e património, secretaria, expediente, arquivo e dactilografia	Oficial Administrativo		Of. Adm. Principal Primeiro Oficial Segundo Oficial Terceiro Oficial	1 3 3	L J M
	3	Funções executivas no âmbito das actividades desenvolvidas numa Tesouraria	Tesoureiro		Tesoureiro Princ. Tesoureiro de 1ª Cl. Tesoureiro de 2ª Cl.	1	H I J
	2	Funções de dactilografia e execução de trabalhos simples de natureza administrativa	Escriturário-Dactilógrafo		Escrit. Dact. Princ. de 1ª classe ou de 2ª classe	3b)	N, Q ou S
PESSOAL OPERARIO	2	Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de reprografia	Compositor Gráfico		Comp. Graf. Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	L, N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação e reparação do equipamento e das instalações	Electricista		Electricista Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação e reparação do equipamento e das instalações	Marceneiro		Marceneiro Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	L, N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação e reparação do equipamento	Mecânico de Man. Instr. Precisão		Mec. Man. Instr. Prec. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	L, N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação, reparação e construção de material óptico	Modelador		Modelador Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	L, N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação e reparação do equipamento e das instalações	Serralheiro		Serralheiro Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	1	L, N, P ou Q
		Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de reprografia	Fotocopiista		Fotocopiista Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	2	M, O ou R
	Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico enquadradas em instruções gerais bem de findas na área de conservação das instalações	Jardineiro		Jardineiro Princ. de 1ª cl. de 2ª clas ou de 3ª classe	2	M, O, Q ou R	
PESSOAL AUXILIAR	1	Funções de natureza executiva de carácter manual ou mecânico, no âmbito do estabelecimento e atendimento de ligações telefónicas	Telefonista		Telefonista Princ. de 1ª cl. de 2ª clas	2	N, Q ou S
		Funções de controle e coordenação dos trabalhos e efectuar pelos auxiliares administrativos, guardas nocturnos e auxiliares de manutenção			Encarregado do Pessoal Auxiliar	1	O
	1	Funções de natureza executiva simples, totalmente determinadas, implicando predominantemente esforço físico e exigindo conhecimentos de ordem prática	Auxiliar Administrativo		Aux. Adm. Princ. Aux. Adm. de 1ª cl. ou de 2ª classe		Q, S ou T
	1	Funções de natureza executiva simples, totalmente determinadas, implicando predominantemente esforço físico e exigindo conhecimentos de ordem prática, no âmbito da segurança das instalações	Guarda-Nocturno		Guarda-Nocturno Princ. de 1ª classe ou de 2ª classe	2	Q, R ou S
	Funções de natureza executiva simples, totalmente determinadas, implicando predominantemente esforço físico e exigindo conhecimentos de ordem prática, no âmbito da manutenção das instalações e equipamento	Auxiliar de Manutenção		Aux. Manut. Princ. Aux. Manut. de 1ª cl. ou de 2ª classe		Q, S ou T	

a) Equiparado a Chefe de Divisão
b) Lugares a extinguir nos termos do nº 4 do artº 40º do Decreto-Lei nº 248/85 de 15 de Julho

CONTEUDO FUNCIONAL

Técnico Adjunto
Apoio ao Ensino e à Investigação Científica

Funções de natureza executiva de aplicação técnica nomeadamente

- Operação de meios audiovisuais.
- Assistência às aulas práticas.
- Recolha e compilação de elementos necessários à realização de projectos de investigação.
- Realização de técnicas especializadas de carácter experimental e laboratorial.
- Processamento e tratamento de dados.
- Conservação do equipamento

Técnico Auxiliar
Apoio ao Ensino e à Investigação Científica

Funções de natureza executiva de aplicação técnica, nomeadamente

- Assistência às aulas
- Recolha e compilação de elementos necessários à realização de projectos científicos-técnicos, de acordo com a área em que estão inseridos.
- Realização de recolhas, ensaios e operações tecnológicas de carácter experimental.
- Processamento de dados
- Conservação do equipamento

Artigo 3.º

Instituições financiadoras

Os empréstimos podem ser concedidos pelas seguintes instituições:

- a) Caixa Geral de Depósitos;
- b) Crédito Predial Português;
- c) Caixa Económica de Lisboa-Montepio Geral;
- d) Instituto Nacional de Habitação (INH).

Artigo 4.º

Condições de acesso

As condições de acesso a respeitar pelos promotores são, nomeadamente:

- a) Disporem de um alvará adequado ao valor do contrato e à natureza da obra;
- b) Terem os respectivos projectos sido aprovados pelo município competente e, a partir de 1992, estarem integrados no Plano Director Municipal (PDM) e no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) aprovados para a área da situação do empreendimento;
- c) Apresentarem uma estrutura financeira equilibrada e demonstrarem a viabilidade de comercialização das habitações;
- d) Informação de que anteriores contratos de natureza idêntica foram ou estão a ser regularmente cumpridos;
- e) Apresentarem certidões comprovativas da não existência de dívidas fiscais e de dívidas à Segurança Social;
- f) Integração dos projectos nos parâmetros e valores definidos para a habitação a custos controlados, nomeadamente no que respeita a tipologias, limites máximos de área bruta e de custo médio de construção por metro quadrado e valores máximos de venda;
- g) Quando de CDH a celebrar com grupos de empresas, definirem a responsabilidade de cada uma pela qualidade técnica da construção e pelo conjunto das obrigações contratuais, designadamente quanto à pontual consecução dos objectivos parciais e globais estabelecidos.

Artigo 5.º

Valores

Os custos de construção por metro quadrado e os valores de venda das habitações são determinados em função dos limites fixados para a habitação a custos controlados por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, a publicar anualmente durante o mês de Janeiro.

Artigo 6.º

Condições dos empréstimos

Os empréstimos a conceder para os efeitos previstos no artigo 1.º ficam sujeitos aos seguintes termos e condições:

- 1) No caso do financiamento à aquisição e ou infra-estruturação de terrenos, de acordo com o disposto na Portaria n.º 367/87, de 4 de Maio;

2) No caso do financiamento à construção:

- 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 em cada momento para a habitação a custos controlados;
- b) O prazo máximo é de três anos, eventualmente prorrogável por mais dois anos;
- c) A taxa de juro é a fixada em cada momento pela instituição financiadora para operações de prazo idêntico;
- d) Os empréstimos beneficiam de uma bonificação, a suportar pelo Estado, de um terço da taxa de juro contratual, a inscrever no orçamento da Direcção-Geral do Tesouro a favor do INH, que reembolsará, quando for caso disso, as instituições financiadoras;
- e) 50 % da bonificação determinada de acordo com o disposto na alínea anterior serão suportados pelos municípios, que reembolsam o INH das quantias pagas a esse título, se razões de política municipal de habitação justificarem que o processo de comercialização dos fogos seja conduzido e orientado pela respectiva câmara municipal;
- f) A amortização dos empréstimos é efectuada por contrapartida da comercialização das habitações e ou no termo do prazo que seja definido de acordo com a alínea b);

3) No caso do financiamento ao equipamento complementar, nos termos a regulamentar por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Artigo 7.º

Apreciação das propostas

1 — Os pedidos de financiamento são apresentados ao INH, devidamente fundamentados, a quem cabe a apreciação das propostas, tendo em conta, nomeadamente, o disposto no artigo 4.º, e a orientação, quando necessária, para a instituição ou instituições de crédito disponíveis.

2 — Face a cada proposta e, designadamente, à dimensão do empreendimento projectado e ao volume de financiamento previsto, o INH decide da eventual necessidade de celebração de mais de um CDH entre as mesmas partes e temporalmente sucessivos.

3 — No caso de aceitação das propostas, compete ao INH coordenar e canalizar para a Direcção-Geral das Contribuições e Impostos as solicitações relativas às isenções fiscais aplicáveis aos CDH previstas no Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho.

Artigo 8.º

Controlo da execução do contrato

1 — Cabe à entidade financiadora acompanhar o desenvolvimento da execução dos projectos e programas objecto do contrato, bem como fiscalizar a execução das obras.



2 — As empresas promotoras devem facultar àquelas entidades todos os elementos necessários à averiguação do efectivo cumprimento do contrato e da aplicação dos créditos.

Artigo 9.º

Alienação das casas de habitação

As casas de habitação construídas no âmbito de CDH só podem ser alienadas, em primeira transmissão, para habitação própria permanente dos adquirentes e de acordo com as seguintes regras:

- a) Com excepção do disposto nas alíneas b) e d), os fogos só podem ser vendidos às pessoas que constem de listas organizadas pelos serviços do INH, mediante avisos publicados nos locais de estilo e nos órgãos de comunicação social mais lidos no município;
- b) Os fogos financiados com empréstimos bonificados de acordo com o disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 6.º podem ser vendidos às pessoas que constem de listas organizadas pelos serviços municipais da situação do empreendimento, mediante avisos publicados nos locais de estilo e nos órgãos de comunicação social mais lidos no município;
- c) Cabe à empresa contratante ou ainda à empresa mediadora de compra e venda de propriedades, quando devidamente autorizada, promover a comercialização das habitações, devendo para o efeito comunicá-lo ao INH ou ao município, conforme o caso, com a antecedência mínima de 120 dias em relação à data do início da comercialização;
- d) O não envio, pelos serviços do INH ou do município, das listas referidas nas alíneas a) e b) até 15 dias após a data marcada para o início da comercialização determina a cessação da limitação aí prevista;
- e) Em qualquer dos casos, pode ser dada preferência aos funcionários e agentes da Administração Pública que, em virtude da natureza das suas funções, tenham de fixar residência no município da situação do empreendimento.

Artigo 10.º

Segundas transmissões

1 — Os fogos vendidos ao abrigo do disposto neste diploma só podem ser objecto de segunda transmissão decorridos dez anos sobre a aquisição, sem prejuízo de execução de dívidas relacionadas com esta e das quais sejam garantia.

2 — O ónus de inalienabilidade cessa com a morte ou a invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge.

Artigo 11.º

Garantia

1 — Os empréstimos são garantidos preferencialmente por hipoteca dos terrenos e edificações financiados nos termos do presente diploma, sem prejuízo de outras garantias que as instituições financiadoras, por força das suas regras de gestão e, designadamente, as de segurança, entendam exigir.

2 — Em caso de execução da garantia hipotecária prevista no número anterior, cessa a sujeição aos valores de venda previstos no presente diploma.

Artigo 12.º

Sanções

1 — A aplicação do empréstimo a fim diverso daquele para o qual tenha sido contratado ou a não utilização dos terrenos ou edificações para os fins para que tenham sido financiados determina o reembolso ao Estado, através da instituição financiadora, do montante das bonificações entretanto usufruídas, acrescido de 20 % e sem prejuízo de outras sanções legais igualmente aplicáveis.

2 — Quando a situação prevista no número anterior se der com financiamentos do INH para a aquisição de terrenos, aquele pode optar pela cedência obrigatória do terreno a seu favor, pelo valor de aquisição.

3 — Os beneficiários ou adquirentes dos imóveis construídos ao abrigo do presente diploma não podem em caso algum explorar ou dar à exploração as casas ou parte delas para fins de utilização turística, ficando sujeitos, em caso de incumprimento, às sanções previstas no n.º 1 deste artigo, bem como às previstas no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro.

Artigo 13.º

Registos

O regime das habitações construídas ao abrigo do CDH está sujeito a registo predial.

Artigo 14.º

Norma transitória

Os custos máximos de construção por metro quadrado de área bruta e os valores máximos de venda das habitações por tipologias dos contratos de desenvolvimento para habitação celebrados e em curso à data da entrada em vigor do presente diploma e ao abrigo do Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho, são fixados por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Artigo 15.º

Norma revogatória

São revogadas todas as disposições do Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho, à excepção dos artigos 8.º, n.º 1, e 17.º, n.ºs 3, 4 e 5.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 7 de Dezembro de 1988. — *Antbal António Cavaco Silva* — *Rui Carlos Alvarez Carp* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Joaquim Fernando Nogueira* — *João Maria Leitão de Oliveira Martins*.

Promulgado em 19 de Janeiro de 1989.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 20 de Janeiro de 1989.

O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.