

data da sua conclusão ou da escritura de aquisição e têm de ser atribuídos em regime de renda apoiada, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 — A intransmissibilidade está sujeita a registo.

Art. 14.º — 1 — A intransmissibilidade referida no artigo anterior pode ser levantada para alienação ao arrendatário, mediante declaração emitida pelo IGAPHE, a requerimento do município.

2 — No caso previsto no número anterior, se tiver havido financiamento do INH ou de qualquer instituição de crédito, a emissão da declaração pelo IGAPHE fica condicionada pela regularização da parcela dos correspondentes empréstimos, nos termos legais aplicáveis.

3 — O regime de alienação dos fogos é objecto de portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

4 — Os fogos alienados pelo município aos arrendatários destinam-se a sua habitação própria e permanente e do seu agregado familiar e ficam sujeitos a um regime de inalienabilidade, sujeito a registo, pelo período em falta relativamente ao regime de intransmissibilidade referido no artigo anterior.

Art. 15.º — 1 — A administração central pode recusar a celebração de quaisquer acordos de colaboração, contratos-programa plurisectoriais ou sectoriais, com perda de prioridade na atribuição de quaisquer fundos comunitários, aos municípios integrados nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto que tenham barracas na respectiva área e não adiram ao Programa a que se refere o presente diploma.

2 — Aos municípios aderentes que não concretizem total ou parcialmente as obrigações assumidas no acordo geral de adesão aplica-se o disposto no número anterior.

3 — Se o IGAPHE constatar que surgiram novas barracas em determinado município, pode suspender ou reduzir os apoios financeiros com o município, em função da gravidade da situação e enquanto o município não promover a demolição das barracas detectadas.

Art. 16.º — 1 — As instituições particulares de solidariedade social que demonstrem capacidade para concretizar os respectivos projectos podem aderir ao Programa a que se refere o presente diploma, desde que actuem na área dos municípios abrangidos e se proponham proceder a operações de realojamento.

2 — No caso previsto no número anterior, as instituições particulares de solidariedade social têm acesso aos apoios financeiros previstos no presente diploma nas mesmas condições que os municípios, podendo para o efeito celebrar contratos com o INH e o IGAPHE.

3 — Para efeito do disposto neste artigo devem as instituições particulares de solidariedade social comunicar aos respectivos municípios os elementos que identifiquem as áreas e os agregados familiares a realojar e obter deles a garantia das respectivas demolições após o realojamento.

4 — Os municípios devem prestar a colaboração necessária ao programa de realojamento a promover pelas instituições particulares de solidariedade social.

5 — Os fogos construídos nos termos do presente artigo ficam propriedade das instituições particulares de solidariedade social e têm de ser atribuídos em regime de renda apoiada, aplicando-se-lhes o disposto nos artigos 13.º e 14.º

Art. 17.º — 1 — É facultada aos municípios aderentes a possibilidade de celebrar com o Ministério do Emprego e da Segurança Social acordos complementares no âmbito do Programa Nacional da Luta contra a Po-

breza, visando a inserção social dos agregados familiares a realojar.

2 — Os acordos complementares podem também ser celebrados com instituições particulares de solidariedade social, isoladamente, quando estas participem no Programa nos termos do artigo anterior, ou de parceria com os municípios, quando sejam estes os aderentes ao programa de realojamento.

3 — Os encargos decorrentes da execução das acções estabelecidas em cada acordo complementar são comparticipados a fundo perdido pelo Ministério do Emprego e da Segurança Social até um máximo de 80%.

Art. 18.º O disposto no presente diploma não se aplica aos acordos de colaboração já celebrados entre o IGAPHE, o INH e os respectivos municípios.

Art. 19.º — 1 — O IGAPHE pode, sem exigir qualquer contrapartida, acordar com os municípios aderentes ao programa previsto neste diploma a transferência de prédios ou suas fracções que constituem agrupamentos habitacionais ou bairros, bem como os direitos e obrigações a estes relativos e aos fogos em regime de propriedade resolúvel, podendo o município alienar esses fogos aos respectivos moradores, nos termos do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril.

2 — O produto da alienação dos fogos transferidos fica, numa percentagem não inferior a 50%, prioritariamente afecto ao pagamento de dívidas ao INH, sob pena de invalidade do negócio.

Art. 20.º O disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de Dezembro, e no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 363/88, de 14 de Outubro, não releva para efeitos de adesão ao Programa estabelecido no presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 18 de Março de 1993. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *José Albino da Silva Peneda*.

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 164/93

de 7 de Maio

A falta ou relativa escassez de terrenos para a construção a preços acessíveis, ainda que não infra-estruturados, é um dos factores que mais peso tem na determinação do preço final da habitação.

São várias, nesta matéria, as dificuldades da disponibilização de terrenos aptos para a construção, quer por acções de ordem especulativa quer por limitações decorrentes dos procedimentos burocrático-administrativos, tendentes às operações de loteamento e obras de urbanização.

Os terrenos constituem, porém, um dos vectores fundamentais para o desenvolvimento de uma correcta política de habitação, pelo que importa combater os movimentos especulativos que em torno daqueles se desenvolvem.

Assume neste âmbito particular importância o significativo acervo de terrenos de que o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) é titular.

A afectação de lotes de terrenos do IGAPHE a um programa de construção de habitações económicas constituirá, sem dúvida, factor do maior relevo para a diminuição das carências habitacionais do País.

O presente diploma cria o Programa de Construção de Habitações Económicas, que irá abranger as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e se prolongará até ao final de 1996.

No âmbito deste Programa, os terrenos do IGAPHE serão disponibilizados, em concurso público, a preços cujo limite máximo é estabelecido administrativamente, em função de critérios objectivos predefinidos.

No programa de concurso serão desde logo definidos os preços máximos que podem vir a ser praticados pelo promotor na venda dos fogos construídos, garantindo-se, por esta forma, que o produto final será lançado no mercado por preços acessíveis.

Para além disso, os municípios que pretendam disponibilizar terrenos para construção de habitações económicas poderão fazê-lo, desde que nos termos que agora se estabelecem.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

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

Artigo 1.º O presente diploma cria o Programa de Construção de Habitações Económicas, adiante designado por Programa, visando a construção de habitações a baixos custos nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Art. 2.º — 1 — O Programa é realizado mediante concurso público promovido pelo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, adiante designado por IGAPHE.

2 — No concurso referido no número anterior, o IGAPHE coloca à disposição dos concorrentes, a preços fixos, os terrenos de que seja proprietário, cabendo aos candidatos apresentar propostas de construção, vinculado-se a valores máximos de venda dos fogos a construir.

3 — O Programa aplica-se, em igualdade de condições, à construção de habitações económicas promovidas pelos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto em terrenos próprios, nos termos definidos no artigo 15.º

Art. 3.º Os empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa devem ser certificados pelos respectivos promotores com a marca de qualidade LNEC, nos termos do Decreto-Lei n.º 310/90, de 1 de Outubro.

Art. 4.º — 1 — Os concursos públicos a realizar pelo IGAPHE para a afectação de terrenos ao Programa regulam-se pelo disposto no presente diploma, nos regulamentos e nos cadernos de encargos respectivos.

2 — As condições gerais dos regulamentos dos concursos e dos respectivos cadernos de encargos, incluindo as taxas a cobrar pelo IGAPHE no âmbito dos procedimentos administrativos para o efeito desenvolvidos, são aprovadas por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

3 — Compete ao IGAPHE estabelecer, nos termos das condições gerais referidas no número anterior, o regulamento e o caderno de encargos de cada concurso,

definindo nos mesmos as tipologias e as características dos fogos a construir, atenta a respectiva finalidade de habitação económica.

Art. 5.º — 1 — Constituem critérios de preferência para a adjudicação dos terrenos postos a concurso, sem prejuízo de outros que sejam adoptados caso a caso, os seguintes:

- a) A fixação na proposta dos mais baixos preços de venda por metro quadrado de construção das habitações, excluindo a área a que se refere o n.º 4;
- b) A apresentação de garantias de disponibilidade financeira, designadamente a de obtenção de financiamento, para a execução do projecto proposto;
- c) Menor índice de recurso ao crédito bonificado.

2 — A ordem de indicação dos critérios constantes do número anterior não representa qualquer hierarquização valorativa dos mesmos.

3 — Os preços máximos dos terrenos a afectar pelo IGAPHE ao Programa, bem como das habitações a nelas construir, são estabelecidos por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

4 — Na apresentação da candidatura o concorrente pode, para além da área destinada a habitações económicas, propor a afectação de determinada área a outros fins habitacionais, de indústria, comércio ou serviços, alienável em regime livre, que não pode exceder 20% da área de construção.

Art. 6.º — 1 — O IGAPHE pode disponibilizar para concurso terrenos já infra-estruturados.

2 — Para efeitos do número anterior, o IGAPHE pode contratar terceiras entidades para a realização dos respectivos trabalhos.

3 — Quando o terreno disponibilizado não se encontre infra-estruturado, constitui obrigação de concurso a realização dos respectivos trabalhos de infra-estruturação pelo promotor adjudicatário.

Art. 7.º — 1 — Para a aquisição e infra-estruturação dos terrenos podem os promotores de habitações económicas beneficiar de financiamentos a conceder nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 385/89, de 8 de Novembro, e 150-A/91, de 22 de Abril.

2 — Os promotores de habitações económicas podem beneficiar igualmente dos mecanismos de concessão de crédito estabelecidos para os contratos de desenvolvimento para habitação (CDH) e no Decreto-Lei n.º 220/83, de 26 de Maio.

Art. 8.º Do registo da aquisição do terreno pelo promotor adjudicatário deve constar que o mesmo se destina à construção de habitações económicas, nos termos do presente diploma, bem como os ónus a que tais habitações estão sujeitas.

Art. 9.º O incumprimento pelos promotores de habitações económicas das obrigações constantes das condições de concurso e respectivos cadernos de encargos ou das propostas que respectivamente formularam, designadamente no que respeita ao prazo de conclusão da obra, pode dar lugar à reversão gratuita dos terrenos e suas edificações, livres de ónus ou encargos, para o IGAPHE, sem prejuízo dos direitos legitimamente adquiridos por terceiros.

Art. 10.º Cabe ao adjudicatário a comercialização das habitações económicas, devendo comunicar ao

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.