

Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril

Alienação de fogos de habitação social propriedade do Estado

(com as modificações introduzidas pelos Decretos-leis n.ºs 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, de 20 de agosto, e 116/2008, de 4 de julho)

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

Os fogos de habitação social e terrenos que sejam da propriedade do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) podem ser alienados nos termos do presente diploma.

Artigo 2.º

Regime de alienação

1 - Os fogos de habitação social arrendados, incluindo as casas de função, podem ser vendidos ao respectivo arrendatário ou cônjuge e, a requerimento destes, aos seus parentes ou afins ou a outras pessoas que com ele coabitem há mais de um ano.

2 - O instituto alienante pode ainda proceder à venda directa, na globalidade, de prédios ou suas fracções, que constituem agrupamentos habitacionais ou bairros às seguintes entidades:

- a) Municípios e demais pessoas colectivas de direito público;
- b) Pessoas colectivas de direito privado e utilidade pública;
- c) Instituições particulares de solidariedade social.

3 - As casas de função que não forem adquiridas nos termos do n.º 1 podem ser alienadas às respectivas entidades beneficiárias ou às entidades referidas no número anterior.

4 - O instituto alienante pode acordar com o arrendatário que não compre a fracção a sua transferência para fracção de outro prédio, mediante as seguintes compensações a conceder casuisticamente:

- a) Atribuição de um subsídio destinado a cobrir as despesas provocadas pela transferência;
- b) Isenção temporária do pagamento da prestação pessoal de renda.

5 - Quando a venda nos termos do n.º 1 não for feita ao arrendatário ou cônjuge pode ser constituído usufruto a favor de qualquer deles ou dos dois conjuntamente.

Artigo 3.º

Propriedade resolúvel e fogos de prefabricação ligeira

1 - Os direitos e obrigações relativos aos fogos em regime de propriedade resolúvel podem ser transmitidos onerosamente às entidades referidas no n.º 2 do artigo anterior.

2 - Os fogos de prefabricação ligeira, bem como os direitos e obrigações de fogos de idêntica natureza em regime de propriedade resolúvel, podem ser cedidos, a título gratuito, às entidades referidas no número anterior e aos respectivos moradores.

Artigo 4.º

Preço de venda dos fogos

1 - O preço de venda do fogo é o correspondente ao seu valor actualizado, calculado nos termos do artigo 5.º, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - O preço de venda do fogo pode ser objecto de uma dedução em função do pagamento integral ou do pagamento de uma entrada inicial, de acordo com tabela a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Emprego e da Segurança Social.

3 - O preço de venda dos fogos devolutos vendidos ao abrigo do n.º 11 do artigo 8.º é fixado nos mesmos termos e condições dos fogos arrendados.

4 - O preço de venda de fogos do IGAPHE, cuja construção foi comparticipada pela Fundação Calouste Gulbenkian, pode ser objecto de uma redução de 50%, não havendo neste caso direito à dedução prevista no n.º 2.

5 - O preço de venda do fogo é arredondado para o milhar de escudos superior e mantém-se inalterável pelo prazo de um ano a contar da data de aceitação da proposta de venda, findo o qual pode ser actualizado.

Artigo 5.º **Valor actualizado do fogo**

1 - O valor actualizado do fogo é calculado de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º e artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

2 - Para o efeito do número anterior considera-se que:

- a) Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o factor Cc (estado de conservação nos fogos de habitação social arrendados) é de 0,68, podendo, para fogos devolutos, variar entre 0,68 e 1, sendo determinado caso a caso pela entidade proprietária;
- b) Para efeitos do cálculo de coeficiente de vetustez (Vt) aplica-se a tabela a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Emprego e da Segurança Social;
- c) O preço de habitação por metro quadrado é fixado anualmente, por zonas, em Janeiro, por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, ouvido o Ministro do Emprego e da Segurança Social.

3 - Nos fogos propriedade do IGAPHE, excepcionalmente e quando a situação da construção ou da conservação do fogo o justificar, pode o instituto alienante, mediante despacho do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, fixar um factor de valor inferior ao referido na alínea a) do número anterior.

Artigo 6.º **Condições de alienação e preços de venda dos terrenos para programas de habitação de custos controlados**

Os terrenos afectos a programas de habitação de custos controlados podem ser vendidos em propriedade plena ou em direito de superfície a entidades públicas ou privadas, nas condições e pelos preços a definir em portaria conjunta dos Ministros das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Emprego e da Segurança Social.

Artigo 7.º **Terrenos das autarquias locais**

1 - Nos empreendimentos de construção do IGAPHE ou do IGFSS implantados em terrenos das autarquias locais, o preço a pagar por estes será calculado nos termos da portaria a que se refere o artigo anterior.

2 - Para todos os efeitos, incluindo os de registo, o IGAPHE ou o IGFSS podem provar a propriedade dos terrenos onde tenham implantadas construções através de autos de cessão, de entrega ou declaração de que uma ou outra foi feita.

3 - No prazo máximo de dois anos a contar da data do registo do terreno a seu favor, devem o IGAPHE ou o IGFSS proceder à liquidação dos valores em dívida às autarquias locais, acrescidos dos respectivos juros.

4 - Por acordo entre as partes, a liquidação a que se refere o número anterior pode ser feita directamente à Caixa Geral de Depósitos para amortização das dívidas dos respectivos municípios a que se refere o Decreto-Lei n.º 410/87, de 31 de Dezembro.

Artigo 8.º **Fogos devolutos**

1 - A alienação de fogos devolutos é feita por concurso nos termos seguintes:

- a) O instituto alienante abre concurso para a venda de fogos devolutos ou que venham a vagar num ou mais bairros, durante o prazo de validade do mesmo, que não poderá ser superior a dois anos;
- b) O concurso é aberto mediante a publicação de anúncios em pelo menos dois dos jornais mais lidos nas respectivas localidades;
- c) Os candidatos podem concorrer a diferentes tipologias de fogos, localizados num ou mais bairros e em municípios diferentes, mas a cada concorrente só pode ser adjudicado um fogo.

2 - Não se aplicam aos fogos devolutos as deduções previstas no n.º 2 do artigo 4.º, com excepção dos casos referidos no n.º 11 do presente artigo.

3 - Podem candidatar-se aos fogos referidos no n.º 1 todos os cidadãos nacionais, dando-se preferência aos que, cumulativamente, estejam nas condições seguintes:

- a) Não possuam habitação própria no município do empreendimento;
- b) O respectivo agregado familiar não tenha rendimentos anuais brutos corrigidos, em função da sua dimensão e de harmonia com a tabela a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Emprego e da Segurança Social, superiores a três vezes o salário mínimo nacional;
- c) Residam há mais de cinco anos no município referido na alínea a).

4 - No caso de não existirem candidatos que reúnam todas as condições previstas no número anterior será dada preferência aos que preencham duas delas, prioritária e sucessivamente.

5 - A comprovação do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar deve ser comunicada à entidade proprietária acompanhada das declarações conforme modelos anexos ao presente diploma, que dele fazem parte integrante.

6 - Após a selecção dos concorrentes nos termos do n.º 3, é realizado sorteio por bairro e por tipologia, seguindo-se a adjudicação dos fogos devolutos.

7 - Os concorrentes classificados pela ordem do sorteio realizado nos termos do número anterior, aos quais não tenham sido adjudicados fogos, mantêm-se em lista de espera pelo prazo de validade do concurso.

8 - Sempre que fique devoluto um fogo, o primeiro concorrente da lista referida no n.º 7 é notificado por carta registada, com aviso de recepção, identificando o fogo e respectivo preço, para no prazo de 30 dias declarar se aceita a proposta de venda.

9 - Caso o concorrente notificado nos termos do número anterior não declare estar interessado, é contactado o segundo classificado da lista referida no n.º 7, e assim sucessivamente.

10 - Os concorrentes referidos nos n.os 8 e 9 quando declarem expressamente que não estão interessados na compra do fogo ou quando nada declararem são reposicionados nos últimos lugares da lista referida no n.º 7.

11 - Os fogos devolutos podem ser vendidos, nos termos do artigo 2.º, directamente aos arrendatários de outros fogos do instituto alienante, desde que aceitem a revogação do respectivo contrato de arrendamento e entreguem o fogo desocupado.

12 - Quando os fogos devolutos a vender estejam nas condições previstas no n.º 1 do artigo 7.º, ou análogas, os mesmos são adjudicados aos concorrentes que, pela ordem indicada na lista referida no n.º 7, apresentem melhores condições de pagamento.

13 - Os fogos devolutos podem ser alienados directamente a municípios ou outras pessoas colectivas de direito público, a pessoas colectivas de direito privado e utilidade pública e a instituições particulares de solidariedade social, desde que se destinem à realização dos respectivos fins.

14 - Quando, após a realização do concurso referido no n.º 1, se verificar a existência de fogos devolutos por falta de candidatos, podem os mesmos ser vendidos directamente a eventuais interessados, de acordo e nos termos das regras processuais a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Emprego e da Segurança Social.

Artigo 9.º

Sistema de crédito

1 - Os interessados na compra de fogos de habitação social podem ter acesso ao sistema de crédito à habitação em vigor.

2 - O financiamento para aquisição de fogos arrendados pode atingir 100% do preço de venda do fogo.

Artigo 10.º

Ónus de inalienabilidade

1 - Os fogos adquiridos ao abrigo do presente diploma são inalienáveis durante os cinco anos subsequentes à aquisição, excepto nos seguintes casos:

- a) Aquisição por alguma das entidades referidas nos n.os 2 e 3 do artigo 2.º e no n.º 13 do artigo 8.º;
- b) Venda em execução fiscal;

- c) Venda por execução de dívidas contraídas com a compra do próprio fogo e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido.

2 - O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou, automaticamente, decorrido o prazo previsto no número anterior.

3 - Durante o prazo referido no n.º 1, os fogos destinam-se a exclusivamente a residência permanente dos adquirentes.

4 - Sempre que, por facto imputável ao instituto alienante, o contrato de compra e venda dos fogos prometidos vender não tiver lugar no prazo de um ano a contar da data da celebração dos contratos-promessa de compra e venda, o ónus de inalienabilidade conta-se a partir da data de celebração do contrato-promessa de compra e venda.

5 - A circunstância referida no número anterior é expressamente mencionada no contrato de compra e venda e verificada pela entidade que o titular.

Artigo 11.º **Regime de renda obrigatória**

Decorrido o prazo referido no n.º 1 do artigo anterior, os fogos só podem ser arrendados em regime de renda condicionada.

Artigo 12.º **Licenças e alvarás**

O IGAPHE e o IGFSS estão dispensados da apresentação de licenças de construção e de utilização para os actos referidos no artigo 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, bem como de licenças para operações de loteamento e obras de urbanização e respectivos alvarás.

Artigo 13.º **Trato sucessivo**

O IGAPHE e o IGFSS estão dispensados do trato sucessivo em relação a todos os seus imóveis.

Artigo 14.º **Prova**

1 - Para prova de transmissão de bens imóveis em que sejam transmissários o IGAPHE ou o IGFSS, constitui título bastante, para todos os efeitos, incluindo os de registo, o auto de entrega ou a declaração de que esta foi feita, assinada pelos legais representantes das entidades intervenientes ou por funcionários a quem as respectivas direcções tenham atribuído poderes para o efeito, donde constem, devidamente relacionados, os bens transmitidos.

2 - Nos casos em que a entidade transmitente tenha sido extinta, ou não seja possível obter a declaração referida no número anterior, esta será substituída por

relação de bens a emitir pelo IGAPHE ou pelo IGFSS, conforme os casos, onde deve também constar essa impossibilidade.

3 - A fotocópia dos documentos referidos nos números anteriores tem a mesma força probatória dos originais, desde que nela conste a declaração da conformidade com o original, devidamente autenticada com o selo branco do IGAPHE ou do IGFSS.

Artigo 15.º **Constituição em propriedade horizontal**

1 - A alienação de fogos que não sejam moradias unifamiliares será precedida da respectiva constituição em propriedade horizontal.

2 - A constituição da propriedade horizontal faz-se mediante declaração da entidade proprietária de que estão verificados os respectivos requisitos legais.

3 - A declaração referida no número anterior constitui título bastante para os respectivos registos.

Artigo 16.º **Competência para celebração de escrituras**

Os cartórios privativos para serviços de protesto de letras e outros títulos de crédito são também competentes para a celebração de escrituras de compra e venda de imóveis alienados ao abrigo do presente diploma.

Artigo 17.º **Visto do Tribunal de Contas**

As minutas de contratos e escrituras para os fins previstos neste diploma ficam dispensadas do visto do Tribunal de Contas.

Artigo 18.º **Isenção de emolumentos**

As escrituras públicas e os respectivos actos de registo em que sejam transmissários o IGAPHE ou o IGFSS estão isentos de emolumentos.

Artigo 19.º **Nulidade de transmissão**

São nulas as transmissões de fogos de habitação social feitas contra o disposto neste diploma.

Artigo 20.º **Regime especial**

1 - Os artigos 12.º a 15.º e 21.º aplicam-se à alienação de fogos propriedade do IGAPHE e do IGFSS que estejam fora do âmbito do artigo 1.º deste diploma, bem como às fracções não habitacionais e terrenos que não sejam afectos a programas de habitação social, os quais serão alienados pelo valor a fixar pela livre negociação entre as partes e nos termos e condições a acordar.

2 - O disposto no número anterior aplica-se à alienação de prédios ou suas fracções, bem como à transmissão de direitos e obrigações relativos a fracções em

◆
Legislação citada

regime de propriedade resolúvel, previstas n.os 2 e 3 do artigo 2.º e no n.º 1 do artigo 3.º

Artigo 21.º
Norma excepcional

As alienações dos fogos propriedade do IGFSS ao abrigo deste diploma estão dispensadas de parecer do conselho de gestão a que se refere a alínea g) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 24/77, de 1 de Abril.

Artigo 22.º
Cancelamento de ónus

Os ónus de renda económica e de afectação a reservas matemáticas inscritos sobre prédios propriedade do IGFSS, ainda que requeridos a favor de instituições já extintas, podem ser cancelados através de declaração, emitida pelo proprietário, autorizando os referidos cancelamentos, onde constem, devidamente relacionados, quer aqueles, quer os prédios sobre que incidem.

Artigo 23.º
Fogos construídos no âmbito de CDHs

O presente diploma não se aplica aos fogos que sejam da propriedade do IGAPHE e tenham sido construídos no âmbito de contratos de desenvolvimento para a habitação (CDHs).

Artigo 24.º
Legislação a revogar

São revogados os Decretos-Leis n.ºs 31/82, de 1 de Fevereiro, e 260/84, de 31 de Julho.