3 — Este regime é aplicável em programas de habitação social.

Art. 8.º Na portaria a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 459/83, de 30 de Dezembro, serão fixados os incentivos especiais a aplicar ao auto-acabamento nas habitações a que se refere o mesmo diploma, nomeadamente os limites máximos de financiamento, em função de cada modalidade.

Art. 2.º Este diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 20 de Setembro de 1985. — *Mário Soares* — *Rui Manuel Parente Chancerelle de Machete* — *Carlos Montez Melancia.*

Promulgado em 9 de Outubro de 1985.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

Referendado em 14 de Outubro de 1985.

O Primeiro-Ministro, *Mário Soares.*

Portaria n.º 835/85

de 5 de Novembro

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 460/83, de 30 de Dezembro, foi instituído o regime de auto-acabamento para as habitações construídas ao abrigo do programa de habitação social.

Com esta medida pretendeu o Governo reduzir os custos de construção e diminuir os prazos, antecipando a utilização da habitação, para desta forma facilitar o acesso à habitação aos agregados familiares de menores rendimentos e, em especial, aos jovens casais, que poderão assim adaptar a habitação às suas necessidades e disponibilidades.

O Decreto-Lei n.º 467/85 reformulou o Decreto-Lei n.º 460/83, por forma que este regime fosse alargado à promoção de toda a habitação.

Nesse sentido, é fundamental proceder à caracterização deste regime e definir os requisitos condicionantes para a concessão da licença provisória de utilização.

Assim:

Manda o Governo da República Portuguesa, pelo Ministro do Equipamento Social, nos termos e em execução dos artigos 2.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 460/83, o seguinte:

1.º O regime de auto-acabamento aplica-se às habitações em que se admite que a sua utilização se inicie em fase anterior à conclusão, tal como é entendida no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2.º O regime previsto neste diploma só se aplica a edifícios em que, à face do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não é obrigatória a instalação de ascensor.

3.º As habitações no regime de auto-acabamento devem cumprir no essencial as exigências de segurança, habitabilidade e durabilidade definidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e devem possuir características adequadas para que possam ser concluídas em conformidade com as disposições daquele Regulamento.

4.º Os projectos para licenciamento referir-se-ão à habitação concluída e terão que indicar a modalidade do regime adoptada e identificar, em termos gráficos e descritivos simples, a evolução prevista desde a fase inicial até à conclusão.

5.º O regime de auto-acabamento pode revestir as seguintes modalidades:

a) Auto-acabamento simples, em que no edifício as paredes exteriores com os respectivos vãos e a cobertura, bem como todos os espaços comuns e os vãos neles situados, são completamente concluídos com acabamento final. Na habitação existe toda a compartimentação interior, mas apenas o piso e o lambril da cozinha e da instalação sanitária terão revestimento final. As instalações de água, de esgoto e eléctricas são totalmente concluídas nos espaços comuns e nas habitações;

b) Auto-acabamento com subdivisão, em que no edifício as paredes exteriores com os respectivos vãos e a cobertura, bem como todos os espaços comuns e os vãos neles situados, são completamente concluídos com acabamento final. Na habitação existe apenas a compartimentação da cozinha e da instalação sanitária, compartimentos que terão os revestimentos finais de piso e de lambril. As instalações de água, de esgoto e eléctricas são completamente acabadas nos espaços comuns e na área compartimentada. Na área não compartimentada, a instalação eléctrica deve permitir a sua adaptação à futura compartimentação.

6.º Nas habitações construídas ao abrigo do presente regime, admitir-se-ão, na fase de licenciamento provisório, as seguintes características técnicas especiais:

a) A compartimentação interior da habitação poderá ser constituída por divisões leves, excepto na cozinha e na instalação sanitária,

b) Todos os vãos das portas interiores da habitação devem ser guarnecidos, dispensado-se a colocação das folhas de porta em todos eles, com excepção do vão de acesso à instalação sanitária;

c) Com excepção da cozinha e da instalação sanitária, o piso interior da habitação pode dispensar o revestimento final, mas o seu revestimento inicial deve ser resistente ao desgaste pelo uso normal e permitir a fácil limpeza e a aplicação directa do revestimento final;

d) O acabamento final de paredes e tectos pode ser dispensado, mas os respectivos parâmetros na fase inicial devem ser lisos e desempenados, de modo a permitir a aplicação directa do acabamento final;

e) Na instalação sanitária dispensa-se a colocação da banheira, quando, no lugar desta, exista uma cuba de chuveiro equipada com sifão;

f) Na cozinha é dispensada a colocação de armários e de bancadas, salvo aquela que integre o lava-louça;

g) As tubagens das instalações de águas, de esgoto, de gás (quando exista), eléctricas e outras podem ficar aparentes, desde que cumpram a regulamentação específica e sejam executadas em material adequado para ficar à vista;
h) A instalação eléctrica só é completamente executada na modalidade de auto-acabamento simples.

Na modalidade de auto-acabamento com subdivisão deve ser instalado o quadro eléctrico que corresponde à habitação concluída e, na área compartimentada, a instalação eléctrica terá carácter provisório, com um circuito para tomadas e um circuito para iluminação com pontos de utilização.

7.º O custo máximo de construção da habitação, conforme se trate de auto-acabamento simples ou com subdivisão, corresponde, respectivamente, a 0,85 e a 0,80 do custo previsto para a habitação concluída.

8.º Nos projectos das habitações construídas ao abrigo do programa de habitação social, consideradas as habitações concluídas, deve verificar-se que a relação entre a área bruta (Ab) e a área útil (Au) não deve exceder 1,23 em edifícios unifamiliares e 1,33 em edifícios multifamiliares, sem prejuízo dos limites de áreas estabelecidas na Portaria n.º 580/83, de 17 de Maio, bem como nas Recomendações Técnicas para Habitação Social, aprovadas pelo Despacho n.º 41/MES/85, de 14 de Fevereiro, com as adaptações introduzidas pela presente portaria.

9.º Quando, ao nível do piso térreo, existam espaços exteriores apenas pavimentados ou apenas cobertos, a medição da área bruta (Ab) da habitação deverá incluir 50 % daqueles espaços.

10.º Quando as habitações sejam construídas ao abrigo do programa de habitação social, o custo máximo das habitações será determinado pela soma das seguintes parcelas:

a) Custo máximo de construção;
b) Custo máximo do terreno urbanizado;
c) Custo máximo de encargos com projecto, administração, fiscalização e comercialização;
d) Custo máximo dos encargos financeiros.

11.º O custo máximo de construção da habitação, conforme se trate de auto-acabamento simples ou com subdivisão, corresponde, respectivamente, a 0,85 e a 0,80 do custo para a habitação concluída, determinado pela aplicação da portaria em vigor para os contratos de desenvolvimento de habitação.

12.º O custo máximo do terreno urbanizado corresponde a 0,15 do custo determinado, nos termos do n.º 10.º, para a construção da habitação concluída, considerando os seguintes valores parcelares médios de referência:

Terreno nu — 0,03;
Rede viária e arranjos exteriores — 0,04;
Rede de águas — 0,02;
Rede de esgotos — 0,03;
Redes eléctricas — 0,03.

13.º O custo máximo de encargos com projecto, administração, fiscalização e comercialização corresponde a 0,10 do valor determinado no n.º 10.º, considerando os seguintes valores parcelares médios de referência:

Projecto — 0,025;
Administração — 0,025;
Fiscalização — 0,025;
Comercialização — 0,025.

14.º O custo máximo dos encargos financeiros corresponde ao produto de 60 % da taxa de juro aplicada ao promotor no período da construção pelo valor determinado no n.º 10.º

15.º O custo máximo final das habitações construídas ao abrigo de programas de habitação social será determinado pela soma das parcelas discriminadas no n.º 10.º, afectado de um coeficiente de localização, o qual é estabelecido para as diferentes zonas do País definidas no n.º 15.º da Portaria n.º 580/83, de 17 de Maio, com os seguintes valores:

Zona I — coeficiente 1,00;
Zona II — coeficiente 0,95;
Zona III — coeficiente 0,90.

16.º A tipologia das habitações construídas ao abrigo de programas de habitação social deve ser adequada à composição do agregado familiar, nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 11 de Agosto.

17.º Todas as habitações construídas ao abrigo do presente regime terão de observar, quando concluídas, a legislação e regulamentação técnica para o licenciamento de obras.

18.º Só pode ser concedida licença provisória de utilização às habitações construídas ao abrigo do presente regime quando se encontrem concluídos os trabalhos, de acordo com o quadro em anexo.

19.º É revogada a Portaria n.º 1/84, de 2 de Janeiro.

Ministério do Equipamento Social.

Assinada em 17 de Outubro de 1985.

O Ministro do Equipamento Social, *Carlos Montez Melancia.*

Trabalhos de construção			Modalidades de auto acabamento	
			Simples	c/Subdivisão
Elementos Primários	Movimento de terras		●	●
	Fundações		●	●
	Estruturas		●	●
	Paredes	exteriores	●	●
		interiores	●	◐
	Condutas de fumos e ductos para canalizações		●	●
	Pavimentos		●	●
	Escadas		●	●
	Coberturas		●	●
Elementos Secundários	Vãos exteriores	janelas e portas	●	●
		cerramentos de vãos	● (a)	● (a)
	Vãos interiores	guarnecimentos	●	◐
		portas	- (b)	- (b)
	Vãos em espaços comuns		●	●
	Guardas e corrimãos		●	●
Acabamentos	Acabamento final exterior : paredes e cobertura		●	●
	Acabamento final em espaços comuns : pisos, paredes e tectos		●	●
	Revestimento inicial na habitação	pisos e tectos	●	●
		paredes	●	◐
	Acabamento final em locais secos da habitação	pisos	-	-
		paredes e tectos (pintura)	-	-
	Revestimento final em locais húmidos da habitação	pisos e lambris	●	●
		paredes e tectos	-	-
Equipamentos		cozinha	● (c)	● (c)
		instalação sanitária	●	●
		lavagem de roupa	-	-
Instalações	De água	ligação à rede e tubagens	●	◐
		torneiras e acessórios	●	◐
	De esgotos	ligação à rede e tubagens	●	●
		saídas para ligação de equipamentos	●	●
	De gás : tubagens, ligações e acessórios		●	●
	Eléctricas	ligação à rede e tubagens	●	◐
		aparelhos de comando e tomadas	●	◐
	Telefónica : rede de tubagem em edifícios multifamiliares		●	●
	Antena colectiva de TV em edifícios multifamiliares		●	●

● concluído na totalidade da habitação.

◐ concluído só na área compartimentada e nos espaços comuns.

! ~~● concluído só no ciclo inicial e nos espaços comuns se existirem.~~

— dispensada a execução

(a) apenas em quartos.

(b) obrigatória na instalação sanitária.

(c) excepto armários e bancadas, salvo a que integre o lava louça.

Depósito legal n.º 8814/85

IMPRENSA NACIONAL-CASA DA MOEDA, E. P.