

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Portaria n.º 828/88

de 29 de Dezembro

A promoção de habitação a custos controlados (habitação social) tem vindo cada vez mais a afirmar-se como uma alternativa politicamente correcta, com qualidade, a preços compatíveis à estrutura de rendimentos de um cada vez maior número de agregados familiares e, por isso, constituindo-se como uma vertente fundamental da política de habitação.

Em consequência, e por parte do Governo, tem constituído preocupação fundamental, para além de garantir os meios financeiros, técnicos e institucionais necessários para apoiar e potenciar a promoção de habitação a custos controlados, incentivar a procura de soluções técnicas, construtivas e arquitectónicas que maximizem, de acordo com as características das populações envolvidas, a relação projecto, qualidade e preço.

Neste sentido, e também na medida em que a habitação a custos controlados não é uma realidade estática, antes, pelo contrário, tem evoluído, em todos os seus aspectos, com uma dinâmica muito significativa, importa assegurar a adaptação do seu enquadramento legal, sob pena de este vir a constituir-se como um obstáculo ao seu próprio desenvolvimento.

É o caso da Portaria n.º 580/83, de 17 de Maio, que, ao estabelecer os parâmetros rígidos de área, custos de construção e preço de venda a que deve obedecer a promoção de habitação a custos controlados, não estimula o desenvolvimento das melhores soluções na relação projecto, qualidade e preço na perspectiva da estrutura sócio-económica das famílias envolvidas.

Assim:

Manda o Governo, pelo Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, nos termos e em execução do disposto no n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, o seguinte:

1.º São consideradas habitações de custos controlados (habitações sociais):

As promovidas com o apoio financeiro do Estado, nomeadamente pelas câmaras municipais, cooperativas de habitação, empresas privadas e instituições particulares de solidariedade social, destinadas à venda ou ao arrendamento;

As que obedeçam aos limites de área bruta, custo de construção e preço de venda fixados na presente portaria.

2.º As habitações a custos controlados devem ter como referência, de acordo com a respectiva tipologia, as seguintes áreas brutas:

Tipologias	T1	T2	T3	T4
Área bruta (metro quadrado):				
Mínima	52	72	91	105
Máxima	65	85	105	114

3.º A área bruta total dos programas e empreendimentos multifamiliares terá como limite máximo a que

resultar da aplicação dos índices do número anterior às diversas tipologias que o constituem, podendo-se admitir uma margem adicional de 3%.

4.º Poderão ainda ser considerados os casos de habitações de tipologia superior ou inferior, desde que justificada pelo promotor a sua inclusão nos programas a financiar.

5.º O projecto e a qualidade construtiva das habitações a custos controlados deverão ter como referência as Recomendações Técnicas da Habitação Social (RTHS), publicadas em anexo ao Despacho n.º 41/MES/85, de 5 de Fevereiro.

6.º Os limites máximos do custo de construção e do preço de venda por metro quadrado de área bruta são definidos com base e em relação ao custo directo de construção por metro quadrado de área bruta.

7.º O custo de construção por metro quadrado de área bruta é determinado pela aplicação do coeficiente 1,14 ao custo directo de construção por metro quadrado de área bruta.

8.º O custo directo de construção por metro quadrado de área bruta é avaliado e fixado pela entidade financiadora, caso a caso, em função do projecto, dimensão, nível de qualidade, localização e tipologias, a partir de um custo base dentro de uma margem de variação de 7,5%.

9.º O custo base a que se refere o número anterior é fixado para 1 de Janeiro de 1989 em 27 500\$, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada nos termos do Decreto-Lei n.º 348-A/86, de 16 de Outubro.

10.º O preço de venda das habitações a custos controlados por metro quadrado de área bruta é fixado como se segue:

Zona I — 1,62 CDC m^2/AB ;

Zona II — 1,60 CDC m^2/AB ;

Zona III — 1,58 CDC m^2/AB ;

em que CDC m^2/AB é o custo directo de construção por metro quadrado de área bruta.

11.º As zonas do País referidas no número anterior são as constantes do quadro anexo à presente portaria.

12.º Ao custo de construção e preço de venda por metro quadrado de área bruta definida na presente portaria, quando se referem às Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, é aplicado o coeficiente 1,35.

13.º Para a aplicação do disposto no n.º 8.º deverá o INH, em colaboração com o LNEC, recorrer, tanto quanto possível, à análise e fixação do custo directo de construção por projectos tipo, por forma não só que os mesmos sejam do conhecimento dos agentes económicos e entidades financiadoras envolvidos, mas também a recomendar as soluções técnicas, construtivas e arquitectónicas que maximizem a relação projecto, qualidade e preço.

14.º O INH poderá ainda assegurar o desenvolvimento de um sistema de incentivos que estimule, por parte dos agentes económicos envolvidos, a investigação e o desenvolvimento de soluções que garantam os melhores preços finais.

15.º As entidades financiadoras aplicarão, com as necessárias adaptações, a presente portaria aos contratos e financiamentos em curso.

16.º Anualmente, em Outubro, e referido a 1 de Janeiro do ano seguinte, por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, serão confirmados ou alterados, de acordo com as orientações políticas para o sector e a evolução da totalidade das componentes de custo, os parâmetros em vigor definidos pela presente portaria.

17.º Para efeito do presente diploma entende-se por:

Área bruta — a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício;

Custo directo de construção — compreende os encargos relativos aos recursos directamente utilizados durante a construção, ou seja, dos meios que são incorporados na obra, cujo valor se obtém pelo somatório dos diferentes trabalhos de construção;

Custos de construção — compreende o custo directo de construção e os encargos relativos a estaleiro, estrutura e demais encargos relativos à obra;

Preços de venda — compreende o custo de construção e os encargos relativos ao terreno, projecto, infra-estruturas e demais custos financeiros, administrativos, fiscais (incluindo IVA), de comercialização e margem.

18.º É revogada a Portaria n.º 580/83, de 17 de Maio.

Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Assinada em 15 de Dezembro de 1988.

Pelo Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, *José Manuel Alves Elias da Costa*, Secretário de Estado da Construção e Habitação.

Portaria n.º 829/88

de 29 de Dezembro

Tornando-se necessário dar execução ao disposto no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 461/88, de 14 de Dezembro, no sentido de integrar na ordem jurídica portuguesa as decisões tomadas, nos termos do Acordo Multilateral Relativo a Taxas de Rota, pela Organização Europeia para a Segurança de Navegação Aérea EUROCONTROL no que se refere à adopção de um sistema comum de estabelecimento e cobrança de taxas de rota no espaço aéreo das regiões de informação de voo sob competência dos Estados contratantes:

Manda o Governo, pelo Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, o seguinte:

1.º — a) Será cobrada uma taxa de rota, prevista no artigo 2.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 461/88, de 14 de Dezembro, daqui em diante chamada «taxa», calculada em conformidade com o disposto nos n.ºs 3.º a 7.º da presente portaria, por cada voo efectuado de acordo com os procedimentos resultantes da aplicação das normas e recomendações da Organização de Aviação Civil Internacional no espaço aéreo das seguintes regiões de informação de voo (RIV):

Região de Informação de Voo de Lisboa;
Região Superior de Informação de Voo de Lisboa;
Região de Informação de Voo de Santa Maria.

b) As regiões referidas no número anterior, incluindo as instalações de que dispõem e bem assim como os serviços que fornecem, encontram-se descritas no *Manual de Informação Aeronáutica (AIP PORTUGAL)*.

2.º A taxa constitui a remuneração dos custos suportados pelo Estado Português a título das instalações e dos serviços de navegação aérea de rota e de operação do sistema postos à disposição dos utentes, bem como dos custos suportados pelo EUROCONTROL para operação do referido sistema.

3.º Para o espaço aéreo das RIV a que se refere a alínea a) do n.º 1.º, a taxa relativa a cada voo será calculada segundo a fórmula:

$$r = t \times N$$

em que r é a taxa, t a taxa unitária e N o número de unidades de serviço correspondente ao voo.

4.º Para cada voo, o número de unidades de serviço, designado por N , conforme o número anterior, será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$N = d \times p$$

em que d é o coeficiente de distância correspondente ao espaço aéreo das RIV referidas no n.º 1.º e p o coeficiente de peso da aeronave envolvida.

5.º — a) O coeficiente de distância é igual ao número que se obtém dividindo por 100 a distância ortodrómica expressa em quilómetros entre:

O aeródromo de partida situado no interior do espaço aéreo das RIV referidas no n.º 1.º, ou o ponto de entrada nesse espaço, e

O aeródromo do primeiro destino situado no interior desse espaço aéreo, ou o ponto de saída desse espaço,

Quadro anexo a que se refere o n.º 11.º da Portaria n.º 828/88

Zona I	Concelhos de Lisboa, Porto, sedes de distrito e concelhos de Amadora, Oeiras, Loures, Cascais, Sintra, Vila Franca de Xira, Matosinhos, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Valongo, Maia, Vila do Conde, Póvoa de Varzim, Almada, Barreiro, Seixal, Moita e Montijo.
Zona II	Concelhos de Torres Vedras, Alenquer, Santiago do Cacém, Sines, Espinho, Ílhavo, São João da Madeira, Guimarães, Covilhã, Figueira da Foz, Lagos, Olhão, Loulé, Albufeira, Vila Real de Santo António, Portimão, Caldas da Rainha, Peniche, Elvas, Entroncamento, Torres Novas, Tomar, Chaves, Peso da Régua, Sesimbra, Palmela, Silves, Abrantes e Estremoz.
Zona III	Restantes concelhos do continente.