

- e) Escola Superior de Tecnologia do Barreiro do Instituto Politécnico de Setúbal;
- f) Escola Superior de Saúde do Instituto Politécnico de Setúbal;
- g) Escola Superior de Tecnologia de Abrantes do Instituto Politécnico de Tomar;
- h) Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Lamego do Instituto Politécnico de Viseu.

2 — É prorrogado, até 31 de Dezembro de 2005, o período de funcionamento do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave no regime regulado pelo Decreto-Lei n.º 24/94, de 27 de Janeiro.

3 — A prorrogação autorizada pelos números anteriores entende-se sem prejuízo da passagem ao regime estatutário regulado pela Lei n.º 54/90, de 5 de Setembro (estatuto e autonomia dos estabelecimentos de ensino superior politécnico), alterada pelas Leis n.ºs 20/92, de 14 de Agosto, e 71/93, de 26 de Novembro, logo que reunidas as condições necessárias para esse fim.

#### Artigo 2.º

##### Produção de efeitos

O disposto no artigo anterior produz efeitos a partir das datas de cessação da aplicação do regime regulado pelo Decreto-Lei n.º 24/94, de 27 de Janeiro, ao instituto e a cada uma das escolas nele referidas.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 26 de Abril de 2004. — *José Manuel Durão Barroso* — *Maria Manuela Dias Ferreira Leite* — *Maria da Graça Martins da Silva Carvalho*.

Promulgado em 24 de Maio de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 26 de Maio de 2004.

O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

## MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO

### Decreto-Lei n.º 135/2004

de 3 de Junho

O Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 150-A/91, de 22 de Abril, veio permitir a celebração de acordos de colaboração entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, o Instituto Nacional de Habitação e os municípios para realização de programas de habitação social municipal destinados ao realojamento de população residente em barracas.

Entretanto, o Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, que criou o Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto (PER), visou dar uma resposta mais célere e mais vigorosa às situações de idêntica necessidade de realojamento, dada a maior extensão e gravidade dos núcleos de barracas existentes nos grandes centros urbanos.

A evidente diferenciação de apoio aos municípios que apenas tinham acesso ao regime do Decreto-Lei n.º 226/87 determinou a publicação do Decreto-Lei n.º 197/95, de 29 de Julho, que veio permitir-lhes bene-

fiar igualmente de apoio financeiro para aquisição de fogos destinados a realojamento, à semelhança do que acontece no PER.

Resulta, porém, ainda notória a dissociação entre os regimes dos Decretos-Leis n.ºs 226/87 e 163/93, este último recentemente objecto de revisão através do Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro, no sentido de incentivar a reabilitação urbana em detrimento da aquisição ou construção de fogos novos.

Importa, assim, introduzir esse incentivo neste novo regime e apostar na criação de condições para novas soluções, como é o caso do arrendamento, com especial ênfase na participação de proprietários de habitações e prédios devolutos, incluindo agentes económicos especialmente vocacionados nessa área, como os fundos de investimento imobiliário.

Além disso, tem-se sentido de forma significativa a necessidade da existência de um regime de aplicação tendencialmente permanente que permita às Regiões Autónomas e aos municípios fazer face não só ao problema das pessoas residentes em barracas, mas a quaisquer situações de grave carência habitacional das famílias residentes nas respectivas áreas territoriais.

Visa-se, assim, com o presente diploma, rever o regime constante dos Decretos-Leis n.ºs 226/87, de 6 de Junho, e 197/95, de 29 de Julho, por forma a promover a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares no território nacional, bem como incentivar a reabilitação de habitações como soluções alternativas para alojamento daqueles agregados, permitindo-se, desse modo, às Regiões Autónomas e aos municípios conjugar a resolução daquelas situações com a reabilitação de parte do parque habitacional urbano e a utilização de fogos devolutos.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Âmbito, objecto e conceitos

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O presente diploma cria o PROHABITA — Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que visa a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional.

2 — O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de acordos de colaboração entre os municípios e o Instituto Nacional de Habitação (INH) ao abrigo do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de Dezembro.

3 — Independentemente do acesso dos municípios ao PROHABITA, também as Regiões Autónomas têm acesso a este Programa, através dos respectivos governos regionais.

#### Artigo 2.º

##### Objecto dos acordos de colaboração

1 — Os acordos de colaboração celebrados ao abrigo do PROHABITA têm por objecto a repartição de encar-

gos, responsabilidades e benefícios entre as Regiões Autónomas ou os municípios e a administração central, traduzida na identificação de situações de grave carência habitacional existentes num concelho ou região, na proposta de medidas habitacionais para a respectiva resolução e no valor global e formas do financiamento necessários para o efeito.

2 — Para efeito da sua adesão ao PROHABITA, os municípios devem proceder à verificação e identificação das situações de grave carência habitacional existentes no respectivo concelho.

3 — As Regiões Autónomas podem efectuar, elas próprias, o levantamento referido no número anterior ou substituir-se aos municípios na resolução de situações por estes identificadas na respectiva Região.

### Artigo 3.º

#### Conceitos

Para efeitos do presente diploma considera-se:

- a) «Situação de grave carência habitacional» a situação de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança e ou salubridade, e ou em casos de manifesta exiguidade da área habitável para o número de pessoas do agregado familiar, bem como as situações de necessidade urgente de alojamento no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana;
- b) «Residência permanente» aquela onde o agregado familiar mantém, estável, o seu centro de vida;
- c) «Agregado familiar» corresponde ao conceito constante da alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio;
- d) «Prédio» a unidade constituída por um prédio urbano, incluindo logradouros ou construções exteriores àqueles contíguos e que dele façam parte integrante;
- e) «Habitação» a unidade delimitada por paredes separadoras, constituída pelos espaços privados nos quais se processa a vida do agregado familiar, tais como a sala, os quartos, a cozinha, as instalações sanitárias, a despensa e as varandas privativas, incluindo, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, a quota parte que lhe corresponda nas partes comuns do edifício;
- f) «Partes acessórias da habitação» as áreas destinadas a garagem ou lugar de estacionamento e a arrecadação ou arrumos que constituam parte integrante ou estejam afectas ao uso exclusivo da habitação e respectivos acessos;
- g) «Equipamento social» as áreas construídas do empreendimento, integradas nos edifícios habitacionais ou em edifício autónomo, destinadas a fins culturais, de solidariedade social, desportivos ou recreativos, prioritariamente afectas a utilização colectiva dos moradores;
- h) «Unidades residenciais» as habitações ou as áreas delimitadas por paredes separadoras, que podem dispor de um espaço para preparação de refeições e de uma instalação sanitária, destinadas a alojamento colectivo ou exclusivo de agregados familiares e integradas em edifício

ou fracção autónoma de edifício dotado de espaços de utilização comum destinados a lazer e a serviços complementares de assistência ou de serviços aos residentes;

- i) «Obras de reabilitação» as obras de reconstrução, alteração, conservação e ou de demolição parcial, conforme definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e pelo Decreto-Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro, incluindo as obras de ampliação estritamente necessárias à adequação da habitação ao agregado familiar a que se destinam e ou às normas aplicáveis à edificação urbana;
- j) «Concelho limítrofe» aquele cujos limites de circunscrição territorial confinam, em qualquer extensão, com os do concelho de referência.

## CAPÍTULO II

### Candidaturas e condições de acesso ao PROHABITA

#### Artigo 4.º

##### Instrução e aprovação das candidaturas

1 — Cabe a cada um dos municípios ou das Regiões Autónomas interessados apresentar junto do INH a sua candidatura à celebração de um acordo de colaboração ao abrigo do PROHABITA, instruída com os documentos que contenham os elementos indicados no artigo seguinte, sem prejuízo de outros que o INH entenda necessários à instrução do processo.

2 — As candidaturas são apreciadas pelo INH e, caso mereçam o seu parecer favorável, sujeitas a aprovação do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação.

#### Artigo 5.º

##### Menções necessárias

1 — O acordo de colaboração deve conter, entre outras menções necessárias, as seguintes:

- a) Número de agregados familiares a alojar, complementado com anexo próprio de que constem a identificação, composição e rendimentos anuais brutos de cada um desses agregados, bem como a caracterização da respectiva situação de carência habitacional;
- b) Número total de habitações abrangidas, com estimativa desse total, do número e tipologias de habitações a construir, a adquirir, a reabilitar ou a arrendar;
- c) Programação cronológica e financeira plurianual da construção, reabilitação, aquisição ou arrendamento dos empreendimentos e ou das habitações;
- d) Valor do financiamento total estimado, com distinção dos montantes de comparticipação e de empréstimo;
- e) Soluções propostas para os terrenos ou imóveis desocupados pelos agregados a alojar, se for o caso.

2 — Em casos devidamente justificados, a candidatura pode ser instruída sem os elementos indicados na alínea e) e no anexo referido na alínea a) do presente artigo, mas a contratação de quaisquer financiamentos ao abrigo do acordo de colaboração fica dependente da apresentação do referido anexo.

3 — As Regiões Autónomas e os municípios obrigam-se a proceder à actualização anual dos dados constantes do anexo a que se refere a alínea *a*) do n.º 1 do presente artigo, no que respeita aos agregados familiares por alojar.

#### Artigo 6.º

##### Condições de execução

1 — Cada acordo de colaboração é executado através da contratação de tantos financiamentos quantos os empreendimentos ou habitações necessários ao alojamento condigno dos agregados familiares constantes do levantamento efectuado pela Região Autónoma ou pelo município, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 17.º

2 — Cada acordo de colaboração tem uma duração de cinco anos contados da data da respectiva celebração, podendo aquele prazo ser prorrogado no caso de processos construtivos ou aquisitivos em curso e apenas na medida necessária à conclusão das obras e ou à aquisição.

3 — Podem ser celebrados novos acordos de colaboração, desde que as obrigações decorrentes dos anteriores tenham sido regularmente cumpridas e se verifiquem os requisitos determinados, para o efeito, no presente diploma.

#### Artigo 7.º

##### Valor global

O valor global de financiamento a considerar no acordo de colaboração é calculado em função do valor do investimento total estimado para a construção, a aquisição, a reabilitação e ou o arrendamento das habitações.

#### Artigo 8.º

##### Situações excepcionais

Os casos de grave carência habitacional motivados por circunstâncias excepcionais e imprevisíveis à data de celebração de um acordo de colaboração, nomeadamente situações de calamidade pública, intempéries ou outros desastres naturais, podem ser considerados através da revisão ou aditamento daquele acordo ou da celebração de um acordo de colaboração específico, mediante aprovação prévia do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação.

#### Artigo 9.º

##### Entidades financiadoras

1 — Cabe ao INH conceder os financiamentos ao abrigo do PROHABITA sob a forma de participação e ou de empréstimo.

2 — Os empréstimos podem, porém, ser concedidos por instituições de crédito que para o efeito celebrem um protocolo com o INH e com a Direcção-Geral do Tesouro, sem prejuízo da necessidade de consulta a mais de uma daquelas instituições, quando determinada por lei.

3 — O protocolo referido no número anterior deve conter, entre outros, os termos e condições da concessão de apoio técnico pelo INH, da aprovação dos empréstimos e da atribuição das bonificações, bem como a definição dos montantes que as instituições de crédito destinam anualmente ao financiamento global de projectos abrangidos pelo presente diploma.

4 — Pelos serviços prestados às instituições de crédito nos termos do presente diploma pode o INH cobrar uma comissão, em condições a constar do referido protocolo.

#### Artigo 10.º

##### Entidades beneficiárias

1 — Podem beneficiar de financiamento ao abrigo dos acordos de colaboração para os fins previstos no artigo 12.º:

- a) As Regiões Autónomas e os municípios, outorgantes dos acordos de colaboração;
- b) Os serviços da administração directa do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social;
- c) As empresas públicas municipais.

2 — Podem ainda beneficiar de financiamento para os fins previstos nas alíneas *a*) a *e*) do artigo 12.º:

- a) As instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e as instituições privadas sem fins lucrativos, de reconhecido interesse público;
- b) As cooperativas de habitação e construção com experiência e capacidade na promoção de habitação de custos controlados, avaliadas casuisticamente pelo INH.

3 — A participação das entidades indicadas nas alíneas *b*) e *c*) do n.º 1 e no número anterior deve ficar prevista no próprio acordo de colaboração, podendo sê-lo em fase posterior, mediante autorização do INH, com base em protocolo celebrado entre a Região Autónoma ou o município e aquelas entidades.

4 — O acordo de colaboração ou o protocolo, conforme o caso, deve conter os termos da participação das referidas entidades, designadamente o número e a identificação dos agregados familiares cujo alojamento fica a seu cargo de entre os constantes do levantamento efectuado pela Região Autónoma ou pelo município, bem como a indicação do número de habitações a construir, a adquirir, a reabilitar e ou a arrendar em relação ao número total de habitações previsto no acordo de colaboração e, se for o caso, as unidades residenciais e o equipamento social a promover.

#### Artigo 11.º

##### Actualização dos investimentos

1 — Os investimentos plurianuais previstos num acordo de colaboração podem ser objecto de actualização, sem necessidade de qualquer aditamento, em casos aceites pelo INH e relacionados com o ritmo das obras ou com o processo aquisitivo das habitações, designadamente as actualizações dos preços máximos de aquisição e desde que daí não resulte aumento do número de habitações.

2 — Os acordos podem ainda ser objecto de ajustamento nas condições previstas no número anterior em consequência da actualização do registo dos agregados familiares referida no n.º 3 do artigo 5.º

## CAPÍTULO III

**Fins e condições de contratação dos financiamentos**

## Artigo 12.º

**Fins dos financiamentos**

Ao abrigo de um acordo de colaboração podem ser concedidos financiamentos às entidades beneficiárias para os seguintes fins:

- a) Aquisição de habitações e das partes acessórias das mesmas;
- b) Aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, construídos ou a construir, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando a respectiva aquisição se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;
- c) Aquisição e infra-estruturação dos terrenos e ou construção de empreendimentos promovidos em regime de habitação de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando este se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;
- d) Realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos ou arrendados em regime de renda apoiada ou em regime de renda social de que os beneficiários sejam proprietários ou sobre os quais detenham um direito de superfície constituído por uma entidade pública, incluindo as obras para conversão das habitações devolutas em unidades residenciais;
- e) Aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e realização de obras para a respectiva reabilitação;
- f) Arrendamento de prédios ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação.

## Artigo 13.º

**Preços máximos**

1 — As aquisições a que se referem as alíneas *a)* e *b)* do artigo anterior estão sujeitas aos preços máximos fixados, para cada ano, por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação.

2 — Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e aprovados pelo INH, as aquisições podem ser realizadas por preços superiores aos limites máximos fixados na portaria a que se refere o número anterior, não podendo, porém, o excesso daí decorrente ser considerado para efeito de financiamento ao abrigo do presente diploma.

## Artigo 14.º

**Do financiamento ao arrendamento**

1 — O contrato a celebrar para efeito da alínea *f)* do artigo 12.º tem a natureza de contrato de programação, estando sujeito, entre outras, às seguintes condições:

- a) Conter autorização expressa do senhorio para o subarrendamento da habitação, a efectuarem regime de renda apoiada;
- b) Os custos de manutenção das habitações, com excepção dos relativos aos seguros, poderem ser suportados pelo arrendatário;

c) O pagamento das rendas e dos custos devidos pelo arrendatário durante a vigência do contrato de arrendamento é assegurado pelo INH mediante a prestação de fiança quando este verifique que daí resultam condições contratuais mais favoráveis;

d) Ser assegurada pelo INH a previsão, no contrato de participação, de que os prazos e condições não prejudicam a venda do prédio ou da habitação pelo senhorio ao arrendatário.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea *l)* do n.º 1 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de Junho, a celebração do contrato de programação é efectuada por consulta prévia a, pelo menos, três entidades, sendo os contratos excepcionados do disposto no artigo 22.º do mesmo diploma.

3 — As entidades beneficiárias obrigam-se a informar o INH, em prazo a fixar no contrato de participação, sobre quaisquer alterações aos valores das rendas pagas pelos subarrendatários.

4 — Os prédios ou as habitações arrendadas às entidades beneficiárias podem ser adquiridos por estas com financiamento concedido nos termos do presente diploma, devendo, nesse caso, o montante da participação à aquisição ser deduzido das quantias já participadas pelo INH para o arrendamento.

## Artigo 15.º

**Modalidades dos financiamentos**

1 — Cabe à administração central, através do INH, financiar, sob a forma de participação a fundo perdido, até 50% dos preços de aquisição e ou dos custos das obras a que se referem as alíneas *a)* a *e)* do artigo 12.º, e, directamente ou através de uma instituição de crédito, assegurar o financiamento, sob a forma de empréstimo bonificado, de até 50% dos mesmos preços ou custos.

2 — No caso da alínea *f)* do artigo 12.º, cabe à administração central, através do INH, financiar, sob a forma de participação a fundo perdido, até 40% do valor da renda paga pela entidade beneficiária ou até 60% dessa renda quando de arrendamento de habitações devolutas, sendo consideradas como tais aquelas cuja construção estava concluída ou em curso em 31 de Dezembro de 2003.

## Artigo 16.º

**Condições e limites dos financiamentos**

1 — Os financiamentos referidos nos artigos anteriores estão sujeitos aos seguintes limites máximos:

- a) Nos casos das alíneas *a)* e *b)* do artigo 12.º, a participação e o empréstimo não podem exceder, cada um, 40% dos preços máximos aplicáveis nos termos da portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 13.º;
- b) No caso da alínea *c)* do artigo 12.º, a participação e o empréstimo não podem exceder, cada um, 40% dos valores máximos legalmente aplicáveis aos empreendimentos de habitação de custos controlados;
- c) No caso de obras de reabilitação referidas na alínea *d)* do artigo 12.º, a participação e o empréstimo não podem exceder, cada um, 30% do preço máximo aplicável nos termos da portaria referida no n.º 1 do artigo 13.º;

- d) No caso de aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e respectiva reabilitação, a comparticipação e o empréstimo não podem exceder, cada um, 50% do preço máximo aplicável nos termos da portaria indicada na alínea anterior;
- e) No caso da alínea f) do artigo 12.º, a comparticipação não pode exceder 40% do valor da renda condicionada aplicável à habitação ou 60% desse valor quando de arrendamento de habitações devolutas, pelo prazo máximo de 12 anos, sem prejuízo de nunca poder ultrapassar a diferença entre o valor da renda paga pela entidade beneficiária e o valor da renda devida pelo subarrendatário.

2 — Para efeito do disposto nas alíneas c) e d) do n.º 1, quando das obras de reabilitação do fogo resulte tipologia diferente da inicial, é o preço máximo relativo à tipologia final desse fogo que deve ser considerado para efeito de financiamento.

### Artigo 17.º

#### Instrução e contratação dos financiamentos

1 — Cada financiamento a conceder ao abrigo de um acordo de colaboração é objecto de um contrato de comparticipação e, se for o caso, de um contrato de empréstimo.

2 — No âmbito do mesmo acordo pode ser contratado um ou mais do que um financiamento relativo a vários empreendimentos ou conjunto de habitações, desde que seja possível respeitar os prazos aplicáveis nos termos do presente diploma e o financiamento tenha por objecto apenas um dos fins previstos no artigo 12.º

3 — Para efeito de contratação dos financiamentos e para além dos elementos determinados nos termos do presente diploma, a entidade beneficiária deve apresentar os elementos considerados necessários pela entidade financiadora para a regular formação do contrato.

4 — Os contratos de empréstimo devem conter obrigatoriamente referências ao presente diploma, à localização e identificação dos terrenos, das habitações, dos empreendimentos e ou do equipamento social, conforme for o caso, e às condições essenciais de aquisição ou de execução das obras de construção ou de reabilitação, bem como ao direito do INH previsto no n.º 2 do artigo 32.º

5 — Nos contratos de financiamento à construção de empreendimentos de habitação de custos controlados, a entidade beneficiária deve assumir a obrigação de assegurar a conclusão das correspondentes infra-estruturas e dos arranjos dos espaços exteriores até à data da conclusão da obra de construção das habitações.

### Artigo 18.º

#### Condições dos empréstimos

1 — Os empréstimos a conceder ao abrigo do PRO-HABITA estão ainda sujeitos às seguintes condições:

- a) O prazo máximo é de 25 anos contados da data da primeira utilização do capital, sem prejuízo dos limites estabelecidos nos termos do n.º 4 do artigo 23.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto;
- b) O período máximo de utilização é de 30 meses, podendo ser prorrogado em casos devidamente justificados pela entidade beneficiária e autorizados pelo INH, não podendo, porém, daí

resultar a alteração do prazo previsto na alínea anterior;

- c) Durante o período de utilização apenas são devidos juros, determinados pelo método das taxas proporcionais e calculados dia a dia sobre o capital em dívida;
- d) O reembolso tem início no termo do período de contagem de juros correspondente à última utilização do capital e é efectuado em prestações de capital e juros, iguais e sucessivas, segundo o método das taxas equivalentes;
- e) A taxa de juro contratual, a periodicidade de pagamento dos juros e de reembolso do capital é livremente acordada entre as partes;
- f) Uma bonificação de juros, a suportar pelo Orçamento do Estado, de 60% da taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB) criada pelo Decreto-Lei n.º 359/89, de 18 de Outubro, ou da taxa contratual quando esta for inferior
- g) No caso de variação da taxa de juro contratual ou da TRCB, a nova taxa é aplicada a partir do início do período seguinte de contagem de juros;
- h) Qualquer alteração das condições inicialmente estabelecidas para o empréstimo que determine a alteração do plano de pagamento das bonificações com acréscimo de encargos para o Estado, ainda que contratualmente permitida, depende de aprovação prévia do INH, ouvida a Direcção-Geral do Tesouro.

2 — No caso do n.º 2 do artigo 17.º, cada empreendimento ou conjunto de habitações pode ser considerado autonomamente para efeito da aplicação do disposto nas alíneas a) a d) do número anterior.

### Artigo 19.º

#### Atribuição das bonificações

1 — As bonificações de juros são calculadas pelo INH e o respectivo pagamento é efectuado pela Direcção-Geral do Tesouro às entidades financiadoras.

2 — Compete às instituições de crédito acompanhar e fiscalizar a execução dos projectos objecto dos contratos de empréstimo por elas celebrados, designadamente quanto à sua conformidade com os requisitos e condições legalmente aplicáveis, podendo, para o efeito, solicitar o apoio técnico do INH.

3 — O disposto no número anterior não prejudica a competência do INH para, directamente ou através de entidade por ele autorizada, proceder ao acompanhamento e avaliação da execução dos projectos objecto dos financiamentos.

### Artigo 20.º

#### Adiantamentos

1 — Podem ser concedidos adiantamentos até 40% do montante dos financiamentos para os fins previstos nas alíneas a) a e) do artigo 12.º, não podendo, porém, nos casos de aquisição, aquele valor exceder o das quantias pagas a título de sinal ou princípio de pagamento.

2 — Nos casos de construção ou de reabilitação, as verbas concedidas a título de adiantamento são reembolsadas através da dedução, em cada utilização de capital relativa à obra executada, do valor percentualmente correspondente àquele adiantamento.

3 — Pode ainda ser concedido um adiantamento no caso de financiamento para o fim previsto na alínea f) do artigo 12.º, em função da caução a que houver lugar.

## Artigo 21.º

**Garantias dos financiamentos**

1 — Os empréstimos concedidos ao abrigo do presente diploma são garantidos preferencialmente por hipoteca sobre os terrenos e ou imóveis financiados, sem prejuízo de a instituição financiadora poder optar por outras garantias que considere mais adequadas.

2 — Os créditos do INH decorrentes de participações, fianças ou bonificações por ele concedidos aos municípios e Regiões Autónomas ao abrigo do presente diploma são garantidos por consignação de receitas nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 91/2001, de 20 de Agosto.

## Artigo 22.º

**Não cumulação de apoios**

Salvo quando previsto no próprio acordo de colaboração ou no contrato de participação, as participações concedidas ao abrigo do presente diploma não são cumuláveis com apoios financeiros concedidos por outras entidades para o mesmo fim, ficando o beneficiário, em caso de incumprimento, obrigado a restituir ao INH a parte da participação recebida correspondente ao valor do apoio financeiro da outra entidade.

## Artigo 23.º

**Apoio financeiro das Regiões Autónomas e dos municípios**

As Regiões Autónomas ou os municípios podem, no âmbito dos protocolos referidos no n.º 3 do artigo 10.º, acordar a concessão de participações a fundo perdido destinadas a suportar, total ou parcialmente, o montante correspondente à diferença entre o valor da renda apoiada aplicável ao fogo e o valor da renda condicionada correspondente a esse fogo, no caso de habitações atribuídas em regime de renda apoiada pelas entidades a que se refere o n.º 2 do mesmo artigo.

## CAPÍTULO IV

**Fins e condições de acesso aos imóveis e restrições à sua alienação**

## Artigo 24.º

**Fins das habitações e do equipamento social**

1 — As habitações e respectivas partes acessórias financiadas ao abrigo do presente diploma destinam-se a ser atribuídas aos agregados familiares a que se referem a alínea a) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 5.º, para sua residência permanente em regime de renda apoiada ou em regime de propriedade resolúvel, nos termos regulados respectivamente nos Decretos-Leis n.ºs 166/93 e 167/93, ambos de 7 de Maio.

2 — O equipamento social financiado ao abrigo do presente diploma deve destinar-se prioritariamente a utilização colectiva dos moradores do empreendimento em que estão integrados e só pode ser alienado pela entidade beneficiária nos termos do presente diploma, sem prejuízo de esta os poder arrendar ou, por outra forma legal, ceder a sua utilização ou exploração a terceiros.

3 — As unidades residenciais destinam-se ao alojamento de agregados familiares especialmente carenciados em regime de renda apoiada, sem prejuízo de, no

caso de não constituírem fogos ou fracções autónomas, o valor mensal do direito de habitação ter como limite máximo o obtido por aplicação daquele regime.

## Artigo 25.º

**Do regime da propriedade resolúvel**

A venda em regime de propriedade resolúvel de habitações e partes acessórias das mesmas financiadas ao abrigo do PROHABITA rege-se nos termos do Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de Maio, com as adaptações decorrentes das previsões constantes dos artigos seguintes do presente diploma.

## Artigo 26.º

**Condições de acesso**

1 — Têm acesso à atribuição de uma habitação ao abrigo do PROHABITA os agregados familiares que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) O rendimento mensal do agregado familiar deve ser de valor que, em regime de renda apoiada, determine a aplicação de uma prestação inicial inferior ao preço técnico;
- b) Nenhum dos membros do agregado familiar pode deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respectivo alojamento ou em concelho limítrofe deste, nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, outra residência permanente no território nacional, bem como não pode estar a usufruir de outros apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

2 — Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, são utilizados os conceitos e termos constantes do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

3 — Sem prejuízo da responsabilidade criminal que ao caso caiba, a prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, para efeito do acesso a que se refere o n.º 1 do presente artigo, constitui causa de resolução do contrato nos termos do n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, ou do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de Maio, conforme for o caso.

## Artigo 27.º

**Regimes especiais de alienação**

Os prédios e as fracções autónomas de prédios financiados ao abrigo do PROHABITA estão sujeitos às seguintes restrições:

- a) Regime especial de alienação, nos termos dos artigos seguintes pelo prazo de 20 anos a contar da data de aquisição ou de conclusão das obras de construção ou de reabilitação, no caso de atribuição em regime de renda apoiada, bem como no de unidades residenciais ou de equipamento social;
- b) Regime especial de alienação, nos termos dos artigos seguintes no caso de habitações reabilitadas ao abrigo da alínea d) do artigo 12.º e atribuídas em regime de renda apoiada, pelo prazo de 10 anos a contar da data de conclusão das obras de reabilitação;
- c) Regime especial de alienação, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de Maio, quando atribuídos em regime de propriedade resolúvel.

## Artigo 28.º

**Transmissão aos arrendatários**

1 — Nos casos das alíneas *a)* e *b)* do artigo anterior, a entidade beneficiária pode vender a habitação e as partes acessórias da mesma ao arrendatário ou a um dos membros do agregado familiar deste, desde que o preço de venda não exceda o preço ou o valor atribuído para efeito de concessão do respectivo financiamento, corrigido pela aplicação da taxa anual de inflação fixada pelo Instituto Nacional de Estatística a partir do ano seguinte ao da aquisição ou da conclusão das obras.

2 — No caso de a venda ocorrer até ao quinto ano inclusive a contar da data da aquisição da habitação pela entidade beneficiária ou da conclusão das obras, esta deve reembolsar ao INH um montante correspondente a 50% do valor da comparticipação por este concedida, sendo esse montante reduzido, quando a venda se efectue posteriormente, pela dedução àquela percentagem de 5% por cada ano.

3 — O INH pode dispensar a devolução das quantias referidas no número anterior se a entidade beneficiária demonstrar a afectação das mesmas à realização de obras de reabilitação de prédios e ou habitações de interesse social de que seja proprietária, podendo o INH proceder à verificação da regular aplicação daquelas quantias àquele fim.

4 — O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, à venda de prédios ou fracções autónomas de prédios destinados a unidades residenciais ou a equipamento social.

5 — A venda a que se refere o n.º 1 do presente artigo pode ser efectuada em regime de propriedade resolúvel, caso em que o preço de venda da habitação e das partes acessórias da mesma é o estabelecido nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de Maio, deduzido do valor que caberia reembolsar ao INH, nos termos do n.º 2 do presente artigo.

## Artigo 29.º

**Instrução dos pedidos de venda**

1 — A entidade beneficiária deve solicitar ao INH autorização para as alienações referidas nos artigos anteriores, através de requerimento de que conste o regime da venda e o respectivo preço, o valor da dívida do empréstimo e o valor e forma de pagamento das quantias a devolver ao INH, se for o caso.

2 — Cabe ao INH emitir as declarações necessárias para efeito de verificação notarial e registral da regularidade das transmissões a que se refere o artigo anterior.

## Artigo 30.º

**Segundas transmissões**

1 — Dentro dos prazos a que se referem as alíneas *a)* e *b)* do artigo 27.º, as transmissões dos prédios ou fracções autónomas adquiridos nos termos dos artigos anteriores estão sujeitas às seguintes condições:

- a)* O preço de venda não pode exceder o preço praticado para o mesmo prédio ou fracção autónoma na transmissão anterior, corrigido pela aplicação da taxa anual de inflação fixada pelo Instituto Nacional de Estatística;
- b)* A Região Autónoma ou o município outorgante do acordo de colaboração ao abrigo do qual o prédio ou fracção autónoma foi financiado ou a pessoa que aquele indicar tem direito de

preferência nas transmissões, a exercer no prazo de 60 dias a contar da data de recepção da correspondente comunicação.

2 — O preço a que se refere a alínea *a)* do número anterior pode ser alterado pela aplicação de um coeficiente de até 1,20 relativo ao estado de conservação ou de beneficiação do prédio ou da fracção autónoma, fixado com base em avaliação efectuada, a requerimento do alienante, pelos competentes serviços do governo regional ou do município.

3 — No caso da alínea *b)* do n.º 1 do presente artigo, os agregados familiares indicados pela Região Autónoma ou pelo município devem preencher as condições de acesso estabelecidas no artigo 26.º do presente diploma.

4 — Quando se trate de fogos de promoção cooperativa, o direito de preferência referido no presente artigo prevalece sobre o direito de preferência previsto no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de Novembro.

5 — Cabe aos órgãos próprios da Região Autónoma ou do município, conforme o caso, emitirem os documentos necessários à verificação notarial da regularidade das transmissões a efectuar nos termos do presente artigo.

## CAPÍTULO V

**Registos e incumprimento**

## Artigo 31.º

**Registos**

Estão sujeitos a registo os regimes especiais de alienação referidos nas alíneas *a)* e *b)* do artigo 27.º e o respectivo prazo, a requerer pelos beneficiários dos financiamentos, cuja inscrição deve fazer referência à sujeição das transmissões, dentro do prazo, ao disposto nos artigos 28.º, 29.º e 30.º do presente diploma.

## Artigo 32.º

**Venda executiva**

1 — Os preços máximos de venda e os limites e direitos de preferência inerentes aos regimes especiais de alienação previstos no presente diploma caducam no caso de dação ou de venda dos prédios ou fracções autónomas de prédios financiados ao abrigo do PRO-HABITA em processo executivo, para pagamento de dívidas de empréstimos hipotecários concedidos à respectiva construção, aquisição ou reabilitação e ou decorrentes do disposto no artigo seguinte.

2 — No caso do número anterior, o INH é pago até ao montante das comparticipações e bonificações devidas pelo remanescente do produto da venda executiva, uma vez pagas as dívidas garantidas pelas hipotecas e as custas da execução.

## Artigo 33.º

**Incumprimento**

1 — O não cumprimento pontual das obrigações decorrentes do contrato de comparticipação ou do contrato de empréstimo, enquanto não constituir incumprimento definitivo, confere ao INH o direito de suspender a atribuição de verbas da comparticipação ou da bonificação, conforme for o caso.

2 — No caso de os beneficiários dos financiamentos a que se refere a alínea *f)* do artigo 12.º não procederem,

relativamente aos subarrendatários, às actualizações de rendas previstas no regime de renda apoiada e, enquanto se mantiver o incumprimento, fica o beneficiário impedido de aceder a novos financiamentos ao abrigo do presente diploma, e a comparticipação do INH é deduzida em valor percentual correspondente ao índice de Preços do Consumidor, sem prejuízo de, uma vez efectuada a actualização, o recálculo da comparticipação relativo às rendas já vencidas não poder determinar o aumento da mesma.

3 — São consideradas causa de resolução do contrato de comparticipação pelo INH, nomeadamente, as seguintes:

- a) A manutenção, por período superior a um ano a contar da situação de não actualização das rendas pela entidade beneficiária, nos casos a que se refere o número anterior, uma vez decorrido o prazo fixado pelo INH para a respectiva regularização;
- b) O não pagamento pela entidade beneficiária ao INH, no prazo por este fixado, das quantias por ele pagas por força do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 14.º;
- c) O não cumprimento pela entidade beneficiária, no prazo fixado no contrato de comparticipação, da obrigação a que se refere o n.º 3 do artigo 14.º
- d) A atribuição de habitações pela entidade beneficiária a agregados familiares que não preencham as condições de acesso previstas no artigo 26.º, salvo quando se comprove que essa falta não lhe é imputável;
- e) O não pagamento pela entidade beneficiária ao INH, no prazo por este fixado, das quantias cuja devolução tenha sido dispensada nos termos do n.º 3 do artigo 28.º, quando aquelas quantias forem, total ou parcialmente, utilizadas para fim diferente do ali previsto ou caso não sejam apresentados comprovativos do início das obras no prazo de dois anos a contar da data de venda da habitação;
- f) A falta de prova pela entidade beneficiária perante o INH da realização dos registos a que se refere o artigo 31.º até 12 meses a contar da data de início do respectivo prazo, salvo quando se comprove que essa falta não lhe é imputável.

4 — A resolução do contrato de comparticipação ou do contrato de empréstimo por incumprimento definitivo da entidade beneficiária determina a restituição das comparticipações ou das bonificações concedidas no prazo de 60 dias a contar da data da notificação, acrescidas de juros de mora à taxa legal desde a data da sua disponibilização, sem prejuízo de outras sanções legais ou contratuais aplicáveis.

5 — A invalidade dos contratos não prejudica a possibilidade da sua redução ou conversão nos termos dos artigos 292.º e 293.º do Código Civil.

## CAPÍTULO VI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 34.º

##### Cobertura orçamental

1 — Os encargos com as comparticipações a fundo perdido e com a concessão e execução das fianças con-

cedidas ao abrigo do presente diploma são suportados pelo orçamento privativo do INH, mediante transferência do Orçamento do Estado das verbas inscritas no PIDDAC em seu nome num dos projectos do Programa de Realojamento do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação.

2 — O projecto referido no número anterior corresponde ao que inclui os regimes de apoio revogados pelo presente decreto-lei, sendo as dotações orçamentais nele actualmente previstas para o efeito a afectar aos apoios a conceder ao abrigo do presente diploma.

3 — As verbas globais fixadas para cada ano são acrescidas dos saldos apurados nos anos anteriores.

4 — A Direcção-Geral do Tesouro inscreve no Orçamento do Estado as verbas necessárias para a bonificação dos juros dos empréstimos a conceder ao abrigo do presente diploma.

5 — Os montantes das comparticipações que sejam devolvidos ao INH nos termos do presente diploma, designadamente ao abrigo do disposto no artigo anterior, constituem receita própria daquele, a afectar ao Programa de Realojamento.

6 — As bonificações que sejam devolvidas nos termos do presente diploma revertem para o Orçamento do Estado através da Direcção-Geral do Tesouro.

#### Artigo 35.º

##### Aplicação no tempo

1 — O disposto no presente diploma é aplicável aos acordos de colaboração a celebrar após a data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Os acordos de colaboração vigentes, celebrados ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 226/87, de 6 de Junho, e 197/95, de 29 de Julho, podem ser objecto de revisão e conversão, total ou parcial, ao abrigo do PROHABITA, na parte ainda não cumprida, desde que as partes assim o acordem e sejam cumpridos os requisitos determinados nos termos do presente diploma, incluindo o disposto no n.º 2 do artigo 2.º

#### Artigo 36.º

##### Aditamento ao Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 Maio

É aditado o artigo 29.º ao Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 Maio, com a seguinte redacção:

#### «Artigo 29.º

São aplicáveis ao Programa regulado no presente diploma, com as adaptações que se revelem necessárias, as normas constantes da alínea f) do artigo 12.º, do artigo 14.º, do n.º 2 do artigo 15.º, da alínea e) do n.º 1 do artigo 16.º, do n.º 3 do artigo 20.º, do n.º 2 do artigo 21.º, do artigo 32.º, do n.º 2 e das alíneas a) e c) do n.º 3 do artigo 33.º e dos n.ºs 1 e 5 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, que cria o PROHABITA.

#### Artigo 37.º

##### Revogação

1 — São revogados os Decretos-Leis n.ºs 226/87, de 6 de Junho, 87/95, de 5 de Maio, 197/95, de 29 de Julho, 157/2002, de 2 de Julho, e o n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro.

2 — Quaisquer remissões para os diplomas a que se refere o número anterior devem considerar-se feitas para o presente diploma.

## Artigo 38.º

## Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias a contar da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 1 de Abril de 2004. — *José Manuel Durão Barroso* — *Maria Manuela Dias Ferreira Leite* — *Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona* — *António José de Castro Bagão Félix* — *António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues* — *Amílcar Augusto Contel Martins Theias*.

Promulgado em 20 de Maio de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 24 de Maio de 2004.

O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

## MINISTÉRIO DAS CIDADES, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

### Decreto-Lei n.º 136/2004

de 3 de Junho

O Decreto-Lei n.º 221/97, de 20 de Agosto, criou o Conselho Nacional do Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável (CNADS), enquanto órgão independente de consulta dos membros do Governo responsáveis pela área do ambiente, de entidades públicas e de organizações de defesa do ambiente, sobre todas as questões relativas ao ambiente e ao desenvolvimento sustentável.

O CNADS também tem assumido, ao longo destes seis anos, um papel preponderante enquanto fórum de reflexão útil à formulação e implementação da política de ambiente e desenvolvimento sustentável da política do ambiente, para o que em muito contribuiu a sua natureza de órgão independente.

A experiência adquirida ao longo desses anos revelou, no entanto, a vantagem em se proceder a algumas alterações àquele decreto-lei, nomeadamente no sentido de adaptar a composição e as competências do CNADS aos desafios ambientais e do desenvolvimento sustentável de hoje e, bem assim, introduzir alguns aperfeiçoamentos de carácter eminentemente técnico e administrativo no regime do seu funcionamento.

Tais alterações dão ainda satisfação ao preceituado no Decreto-Lei n.º 97/2003, de 7 de Maio, que aprovou a nova Lei Orgânica do Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprios das Regiões Autónomas.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## Artigo 1.º

## Alterações ao Decreto-Lei n.º 221/97, de 20 de Agosto

Os artigos 1.º, 3.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 221/97, de 20 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

## «Artigo 1.º

[...]

1 — .....  
2 — .....

3 — O Conselho é um órgão independente, que funciona junto do Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

## Artigo 3.º

[...]

- .....
- a) .....  
b) Entre cinco e oito elementos a designar pelo Conselho de Ministros, sendo um indicado pelo Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente;  
c) .....  
d) .....  
e) .....  
f) .....  
g) Dois elementos a designar pelas associações comerciais e do turismo;  
h) .....  
i) .....  
j) .....  
l) .....  
m) Dois elementos a designar pelas entidades representativas da comunidade científica;  
n) Dois elementos a designar por organizações não governamentais do desenvolvimento regional e para a cooperação;  
o) Um elemento a designar pelas associações dos consumidores;  
p) Quatro elementos cooptados pelo Conselho de entre personalidades de reconhecido mérito na área do ambiente e do desenvolvimento sustentável, nos termos do regimento interno do Conselho.

## Artigo 8.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....  
b) Convocar as reuniões e dirigir os trabalhos do Conselho de acordo com a ordem do dia previamente estabelecida e assegurar o cumprimento das respectivas deliberações;  
c) Solicitar, por iniciativa própria ou mediante deliberação do Conselho, a colaboração de representantes de serviços ou organismos da Administração Pública ou quaisquer outras entidades cuja presença seja considerada útil no âmbito das matérias a tratar;  
d) Convidar a participar nas reuniões do Conselho, sem direito a voto, quaisquer entidades ou personalidades de reputado mérito, cuja presença seja considerada útil;  
e) Determinar a elaboração de estudos técnicos e de apoio à actividade do Conselho, confiando a sua realização a entidades públicas ou privadas, dando disso informação ao Conselho;  
f) Elaborar e submeter à apreciação do Conselho o plano e o relatório anual de actividades;  
g) Outorgar os protocolos ou acordos de cooperação com entidades nacionais ou congéneres estrangeiras, nos termos da lei, após aprovação do Conselho;  
h) Superintender os serviços de apoio técnico-administrativo;  
i) Exercer quaisquer outros poderes que lhe sejam atribuídos por lei.