

A — Empreendimentos a cargo das entidades construtoras, outorgantes no contrato

1 — Edifícios:

1.1 — Considera-se pronto um edifício logo que recebida no Fundo de Fomento da Habitação a competente declaração, por carta registada com aviso de recepção ou por outro meio mais formal que o interessado utilize.

1.2 — Esta presunção pode ser elidida pelo Fundo de Fomento da Habitação, através do auto de vistoria que efectuar, entendendo-se, porém, que a conclusão do edifício significa concordância com o projecto aprovado pela câmara municipal e pelo Fundo de Fomento da Habitação, com todas as ligações às redes gerais, independentemente de pequenas correcções que seja necessário executar, as quais constarão também do referido auto.

1.3 — Os representantes das entidades construtoras poderão assistir à vistoria a realizar pelos técnicos do Fundo de Fomento da Habitação, sendo-lhes fornecida uma cópia do auto de vistoria. Se o não fizerem, a cópia do referido auto será remetida às entidades responsáveis pela obra, que deverão proceder às correcções anotadas no mesmo, no prazo que for fixado.

1.4 — Se no termo do prazo as deficiências não se encontrarem corrigidas e as faltas eliminadas, não se exercerá a garantia de compra dos fogos pelo Fundo de Fomento da Habitação.

2 — Infra-estruturas:

2.1 — As infra-estruturas têm de estar concluídas e vistoriadas pelos serviços competentes as redes gerais de esgotos pluviais e domésticos, rede eléctrica e rede de abastecimento de água.

Os arruamentos deverão encontrar-se definidos pelos lances e com o pavimento concluído, excepto acabamento superficial (rega, tapete, etc.).

2.2 — Ressalvam-se os casos em que o atraso nas vistorias seja inequivocamente não imputável às entidades construtoras.

B — Empreendimento simultaneamente a cargo de entidades construtoras outorgantes no contrato e de outras entidades (câmaras municipais, empresas públicas de saneamento básico, federação de municípios, etc.).

1 — Edifícios a cargo das entidades construtoras, outorgantes no contrato:

1.1 — Regime idêntico ao descrito em A, 1, sob a rubrica «Edifícios».

2 — Infra-estruturas a cargo de outras entidades (câmaras municipais, etc.):

2.1 — O Fundo de Fomento da Habitação deverá pressionar estas entidades para execução das infra-estruturas, de forma que as mesmas acompanhem os trabalhos de execução dos fogos.

2.2 — O atraso na execução das infra-estruturas não impedirá que se considere pronto o edifício para efeitos do consignado no n.º 5 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 412-A/77, de 29 de Setembro, dado a responsabilidade por tal atraso ser inimputável quer aos construtores contratantes quer ao Fundo de Fomento da Habitação.

Ministério da Habitação e Obras Públicas, 18 de Maio de 1978. — O Ministro da Habitação e Obras Públicas, *António Francisco Barroso de Sousa Gomes*.

Despacho Normativo n.º 115/78

O Decreto-Lei n.º 412-A/77, de 29 de Setembro, manteve em vigor os diplomas regulamentares anteriores, Decretos Regulamentares n.ºs 17/77, de 4 de Março, e 50/77, de 11 de Agosto, o que tem suscitado algumas dificuldades de interpretação legal nas negociações dos contratos de desenvolvimento para habitação iniciados no domínio da lei anterior, pelo que importa esclarecer as dúvidas suscitadas.

De harmonia com o n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 412-A/77, de 29 de Setembro, determino o seguinte:

1 — Valor de venda:

A comercialização dos fogos poderá iniciar-se no trimestre anterior ao da sua conclusão.

Previamente ao período acima descrito, compete ao Fundo de Fomento da Habitação (FFH) quantificar os seguintes parâmetros:

- Valor de venda comercial;
- Valor de venda contratual.

O valor de venda comercial será igual para todos os fogos de igual tipologia e área concluídos em cada trimestre e não sofrerá qualquer alteração até ser objecto da primeira transmissão.

No respeito pelo plano de trabalhos aprovado e com o acordo da fiscalização do FFH, compete ao FFH e à empresa determinar com a antecedência necessária os fogos a concluir num dado trimestre.

1.1 — Valor de venda comercial:

1.1.1 — Entende-se por valor de venda comercial o resultante das portarias de renda limitada e inclui como custo de construção o valor resultante da multiplicação da área bruta do fogo pelo cc/m² respectivo indicado em 1.1.2 e para encargos indirectos e terreno e infra-estruturas e o valor resultante da aplicação ao custo de construção da percentagem máxima prevista na portaria (actualmente 36%).

1.1.2 — Para os fogos a concluir em cada trimestre civil, o valor de venda comercial será determinado pela portaria de rendas limitadas com data correspondente a cento e vinte dias antes do fim do trimestre em que o fogo esteja concluído.

1.1.3 — Na ausência de portaria publicada que corresponda à data descrita em 1.1.2, o valor do cc/m² da relação Ab/cc a considerar para o cálculo do V. V. como descrito em 1.1.1, será o da última portaria publicada, actualizado para a data indicada em 1.1.2, por meio da fórmula de revisão de preços acordada com a empresa (coeficiente de revisão do cc).

Na ausência de índices publicados necessários à estimativa da actualização da portaria, estes serão estimados dos seis últimos publicados.

1.2 — Valor de venda contratual:

Entende-se por valor de venda contratual o valor resultante dos valores de venda renegociados à luz do Decreto-Lei n.º 26/77, de 19 de Janeiro, e constantes do respectivo quadro de preços, acrescido das seguintes parcelas:

- 1.ª Revisão de preços definitiva, processada por fórmula acordada com a empresa que respeite o expresso no Decreto-Lei n.º 273-B/75, de 3 de Junho, e disposições complemen-

tares, com as necessárias adaptações, de forma a rever na mesma proporção do custo de construção as áreas consideradas revisíveis dos encargos indirectos e terreno e infra-estruturas;

- 2.ª Encargos financeiros derivados das alterações da taxa de juro acordada para as operações de financiamento;
- 3.ª Custos adicionais não incluídos na proposta inicial. A consideração destes custos será objecto de decisão pontual da comissão directiva do FFH, tendo em conta o expresse pela empresa e o parecer sobre a matéria dos serviços respectivos;
- 4.ª Encargos financeiros inerentes aos financiamentos concedidos, calculados desde a data de conclusão do fogo até ao fim do trimestre seguinte ao da conclusão.

2 — Comercialização:

2.1 — A comercialização pode iniciar-se por qualquer das entidades (empresa/SMH) três meses antes do início do trimestre em que os fogos se concluíram.

2.2 — Será efectuada pelo valor de venda comercial indicado em 1 e será da responsabilidade dos SMH ou das empresas, nos quantitativos a definir em acordo a celebrar entre as duas entidades.

Este acordo deverá estar concluído até um mês antes do início do trimestre respectivo.

2.3 — Caso até ao fim do trimestre seguinte àquele em que a conclusão dos fogos se inclui não se tenha efectivado a sua venda, a empresa indicará ao FFH os fogos que considera incluídos no quantitativo abrangido pelo benefício da garantia de compra.

2.4 — Mediante contrato de promessa de compra e venda a celebrar entre a empresa e o FFH, este disporá de mais três meses para tentar a sua venda pelo valor de venda comercial, no fim dos quais se verificará a passagem dos fogos para o património do FFH, mediante a celebração da respectiva escritura, que, para todos os efeitos, reveste a forma de primeira transmissão.

2.5 — Para os efeitos descritos em 2.4, o FFH adquirirá os fogos pelo valor de venda contratual.

2.6 — Os fogos que a empresa optar para fazer incluir no benefício de garantia de compra respeitarão sempre, aquando da conclusão do empreendimento, o quantitativo máximo previamente fixado para a referida garantia.

Nos casos em que a percentagem de garantia haja sido definida por edifícios ou por percentagens de tipologias, e para efeitos de determinação do quantitativo máximo sobre o qual se exercerá a garantia de compra, os fogos serão considerados sem distinção de tipologias ou valores de venda.

3 — Garantia de compra:

3.1 — O FFH exercerá a garantia de compra no fim do trimestre seguinte àquele em que se inclui a sua conclusão, sobre os fogos que tenham sido indicados para esse fim pelas empresas.

3.2 — Para os efeitos descritos em 3.1, o FFH assumirá perante o instituto especial de crédito respectivo a responsabilidade do quantitativo financiado correspondente a 80% do valor de venda contratual e pagará à empresa os restantes 20%.

4 — Fogos concluídos até 31 de Março de 1978:

O conjunto de fogos nestas circunstâncias sofrerá um tratamento excepcional no que se refere aos critérios de base anteriormente descritos assim:

4.1 — Valor de venda:

4.1.1 — Valor de venda comercial:

Para os fogos concluídos até 31 de Dezembro de 1977 e para os efeitos de determinação do valor de venda comercial como descrito em 1.1.1, o valor a considerar para cc/m² será o constante da Portaria n.º 548/77, de 30 de Agosto.

Para os fogos concluídos entre 31 de Dezembro de 1977 e 31 de Março de 1978 e para os efeitos de determinação do valor de venda comercial como descrito em 1.1.1, com a estimativa descrita em 1.1.2 e 1.1.3, considerar-se-á que os valores cc/m² constantes da Portaria n.º 548/77, de 30 de Agosto, serão acrescidos do aumento do custo de construção calculado por meio da fórmula acordada com a empresa, tomando para numerador da fórmula polinómia (coeficiente de revisão do custo de construção) os índices de Agosto de 1977 e para denominador os índices de Novembro de 1977.

4.1.2 — Valor de venda contratual:

Para a totalidade dos fogos concluídos até 31 de Março de 1978 aplicar-se-á o mecanismo descrito em 1.2, considerando para data de conclusão a data de apresentação pela empresa ao FFH de documento comprovativo do pedido de licença de habitação ou, no caso de tal documento não ter sido apresentado por razões não imputáveis à empresa, a data acordada entre a fiscalização do FFH e a empresa.

Os encargos financeiros descritos em 1.2, 4.ª, serão calculados, até 31 de Junho de 1978, pelas seguintes fórmulas:

$$J_1 = 0,8 \text{ valor venda} \times \frac{i}{4}$$

para o 1.º trimestre posterior à data de conclusão, e

$$J_2 = (J_1 + \text{valor venda}) \times (1 + \frac{i}{4})^n$$

para os trimestres posteriores, sendo:

i = taxa de financiamento aos CDH efectivamente praticada;

n = número de trimestres seguintes.

4.2 — Comercialização:

Após a celebração dos protocolos de comercialização e dos acordos empresas/SMH(s), a comercialização poderá iniciar-se imediatamente pelos parâmetros definidos em 4.1.

O trimestre de comercialização encerrar-se-á em 30 de Junho de 1978, devendo nessa data ter sido indicados ao FFH os fogos sobre os quais se exerce a garantia de compra.

4.3 — Garantia de compra:

Respeitará o conjunto de critérios base já definidos, sendo a garantia exercida em 30 de Junho de 1978.

Ministério da Habitação e Obras Públicas, 18 de Maio de 1978. — O Ministro da Habitação e Obras Públicas, António Francisco Barroso de Sousa Gomes.