



DIÁRIO DA REPÚBLICA

PREÇO DESTE NÚMERO — 3\$00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do «Diário da República» e do «Diário da Assembleia da República» deve ser dirigida à Administração da Imprensa Nacional-Casa da Moeda, Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5, Lisboa-1.

ASSINATURAS					
As três séries	Ano	1600\$	Semestre	850\$	
A 1.ª série	»	600\$	»	350\$	
A 2.ª série	»	600\$	»	350\$	
A 3.ª série	»	600\$	»	350\$	
Apêndices — anual, 600\$					
Preço avulso — por página, \$50					
A estes preços acrescem os portes do correio					

O preço dos anúncios é de 17\$ a linha, dependendo a sua publicação do pagamento antecipado a efectuar na Imprensa Nacional-Casa da Moeda, quando se trate de entidade particular.

2.º SUPLEMENTO

SUMÁRIO

Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção:

Decreto-Lei n.º 412-A/77:

Estabelece o regime jurídico dos contratos de desenvolvimento para habitação.

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO, URBANISMO E CONSTRUÇÃO

Fundo de Fomento da Habitação

Decreto-Lei n.º 412-A/77

de 29 de Setembro

O regime jurídico dos contratos de desenvolvimento para habitação encontra-se disperso por diversos diplomas. Daí a necessidade de reunir no presente a legislação sobre a matéria.

O Governo decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1.º

(Conceito)

1 — O Fundo de Fomento da Habitação (FFH), a Caixa Geral de Depósitos, a Companhia Geral do Crédito Predial Português e a Caixa Económica de Lisboa — Montepio Geral poderão celebrar com quaisquer entidades que se dediquem à construção civil contratos para a execução de projectos específicos ou para reorganização e expansão de actividades visando a construção de habitações sociais e equipamentos colectivos ou a produção de componentes e materiais

que a eles principalmente se destinem, em contrapartida de benefícios que nos referidos contratos se estipulem, de entre os que se prevêem neste diploma.

2 — Mediante despacho do Ministro das Finanças, poderão beneficiar do disposto no número anterior outras caixas económicas que para tal se mostrem habilitadas.

3 — Os contratos referidos no n.º 1 serão designados por «contratos de desenvolvimento para habitação» e nas restantes disposições do presente decreto-lei por «contratos de desenvolvimento».

4 — Podem também intervir nos contratos de desenvolvimento quaisquer proprietários de terrenos em regime de associação com entidades que se dediquem à construção civil, definindo-se no respectivo contrato, nomeadamente:

- As obrigações dos proprietários, as quais poderão abranger ou não a realização das infra-estruturas da urbanização;
- A quota-parte do preço correspondente ao terreno e sua urbanização.

5 — Sendo o contrato de desenvolvimento celebrado com grupos de empresas, definir-se-á, com rigor, a responsabilidade de cada uma pelo cumprimento das obrigações contratuais, designadamente no que se refere à pontual consecução dos objectivos parciais e globais estabelecidos.

ARTIGO 2.º

As habitações construídas ao abrigo de contratos de desenvolvimento são consideradas casas de renda limitada, como tais sujeitas às disposições aplicáveis do Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de Novembro, e demais legislação que, para seu complemento ou regulamentação, seja publicada, salvo no que respeita

ao processo de atribuição da primeira transmissão de que seja objecto, o qual se fará, independentemente de sorteio, por comercialização directa, e às isenções previstas nas alíneas a) e b) do artigo 16.º do mesmo diploma.

ARTIGO 3.º

(Substituição do FFH pelas câmaras municipais)

Poderá, em determinados projectos de construção de habitações sociais e de equipamentos colectivos, a câmara municipal competente substituir-se, na parte aplicável e para todos os efeitos do presente diploma, ao FFH.

ARTIGO 4.º

(Valor dos contratos a celebrar em cada ano)

1 — Os Ministros das Finanças e da Habitação, Urbanismo e Construção poderão fixar, por despacho conjunto, o valor global máximo a despendar com os contratos de desenvolvimento a celebrar em cada ano, bem como as preferências a conceder.

2 — A limitação prevista no número anterior não impedirá, todavia, a adesão de qualquer proprietário individual, empresa ou cooperativa de produção a contratos de desenvolvimento anteriormente celebrados, se o objecto e as finalidades o exigirem e os Ministros das Finanças e da Habitação, Urbanismo e Construção o autorizarem.

3 — De entre as propostas de celebração de contratos de desenvolvimento poderá ser dada preferência às que se destinem à construção de habitações em zonas do País especialmente carenciadas ou previstas em planos de ordenamento do território.

4 — O FFH, por si ou por proposta das câmaras municipais, poderá tomar a iniciativa de convidar, directamente ou através de concurso, uma ou mais empresas ou cooperativas de produção à celebração de contratos de desenvolvimento.

ARTIGO 5.º

(Terrenos para construção)

1 — Os contratos de desenvolvimento podem compreender a execução de programas de edificação em terrenos cuja propriedade seja das empresas contratantes ou ainda em lotes de terreno de proprietários que se apresentem associados àqueles, bem como em lotes de terreno para tal fim expressamente cedidos pela Administração.

2 — A cedência de terrenos pela Administração às empresas contratantes admite que o preço do terreno acordado seja pago apenas aquando da venda das habitações.

ARTIGO 6.º

(Contratos de desenvolvimento para a construção de habitações sociais e equipamentos colectivos)

Os contratos de desenvolvimento devem ser celebrados com empresas que se dediquem à construção civil, desde que tais empresas se comprometam:

- a) A levar a efeito, de acordo com um plano aprovado, cuja duração total não poderá ultrapassar o prazo de vigência do contrato, um número prefixado de habitações,

definidas nos termos do artigo 2.º e os equipamentos colectivos cuja inclusão, de acordo com o artigo 8.º, tenha sido autorizada no contrato;

- b) A pôr à disposição do serviço municipal de habitação em que o empreendimento se situa, para os efeitos do artigo 2.º, todos os elementos informativos respeitantes às habitações, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente diploma;
- c) A comunicar ao FFH a disponibilidade de fogos com a antecedência mínima de cento e vinte dias relativamente à data prevista para a sua comercialização.

ARTIGO 7.º

(Revisão de preços)

1 — Os preços de venda ou de arrendamento que para cada contrato de desenvolvimento venham a ser acordados, dentro dos valores máximos fixados para as casas de renda limitada, poderão ser objecto de revisão, de acordo com o exposto no Decreto-Lei n.º 273-B/75, de 3 de Junho, e disposições complementares, com as necessárias adaptações, e ainda em virtude de eventuais alterações da taxa de juro acordada para as operações de financiamento.

2 — Para efeitos de aplicação do número anterior, os valores da revisão de preços serão calculados em função das variações para mais ou para menos dos custos da mão-de-obra e dos materiais relativamente aos correspondentes valores no mês em que tenha ocorrido a apresentação da proposta final, nos termos do n.º 5 do artigo 5.º do Decreto Regulamentar n.º 17/77, de 4 de Março.

ARTIGO 8.º

(Construção de equipamento colectivo)

As propostas que incluam a construção de equipamento colectivo, sempre que o FFH entenda necessário, serão submetidas a despacho do Ministro competente, que estabelecerá:

- a) Se a construção destes equipamentos poderá ser incluída no âmbito dos contratos de desenvolvimento;
- b) Que entidades, além das indicadas na alínea c) do n.º 3 do artigo 10.º, poderão intervir nas negociações e na celebração do contrato, com a finalidade, nomeadamente, de orientar a definição dos projectos e dos programas e a aquisição dos equipamentos.

ARTIGO 9.º

(Contrato de desenvolvimento para a produção de componentes e materiais destinados à construção)

Os contratos de desenvolvimento podem também ser celebrados com as empresas e cooperativas produtoras de componentes e materiais utilizados na construção de habitações e de equipamentos colectivos, desde que haja insuficiência na oferta de tais componentes e materiais ou em ordem a reduzir os respectivos custos, mediante racionalização de pro-

dução, normalização de componentes e de materiais ou aumento de produtividade, devendo, para tanto, as empresas ou cooperativas referidas comprometer-se:

- a) A assegurar às empresas ou cooperativas de produção abrangidas pelos contratos referidos no artigo 6.º ou a quaisquer outras expressamente designadas que se achem empenhadas na construção de habitações sociais ou equipamentos colectivos um volume determinado de vendas, segundo um plano para esse efeito fixado, de duração igual à da vigência do contrato;
- b) A respeitar nas vendas referidas na alínea anterior o esquema de disciplina de preços que for definido no contrato.

ARTIGO 10.º

(Benefícios a conceder através dos contratos de desenvolvimento)

1 — O efectivo direito aos benefícios derivados de contrato de desenvolvimento, em especial no que toca aos financeiros e fiscais que nele se clausulem, dependerá da consecução, pelas empresas ou cooperativas de produção, dos objectivos e metas parciais e globais que, para o efeito, no mesmo contrato se estabeleçam.

2 — Os objectivos e metas a que se alude no número anterior respeitarão não apenas ao volume de produção correspondente às metas parciais e globais a atingir pelas empresas ou cooperativas de produção e ao cumprimento das cláusulas relativas a preços, mas também à concretização dos projectos, programas e medidas a que aquelas se obriguem ao longo do período convencionado para as executar.

3 — Nos contratos de desenvolvimento poderão estabelecer-se a favor das empresas ou cooperativas de produção os seguintes benefícios, sem prejuízo dos que lhes competirem no âmbito dos regimes gerais ou especiais que lhes forem aplicáveis, por virtude das actividades que exerçam ou da situação particular em que se encontrem:

- a) Assistência e acompanhamento pelo FFH na elaboração ou execução dos projectos
- b) Apoio à colocação no mercado dos materiais e componentes produzidos pelas empresas ou cooperativas de produção, nomeadamente através dos contratos de desenvolvimento referidos no artigo 9.º do presente diploma;
- c) Concessão pela Caixa Geral de Depósitos, pelo Crédito Predial Português e pela Caixa Económica de Lisboa — Montepio Geral de financiamento para a prossecução das finalidades que constituam o objecto do contrato, segundo esquemas mais favoráveis que os adoptados em relação aos casos análogos não abrangidos por contratos de desenvolvimento;
- d) Garantia, parcial ou total, de compra pelo FFH, segundo o plano e esquemas de preços e prazos negociados, das habitações e dos equipamentos colectivos construídos no âmbito do contrato;

- e) Prestação pelo FFH a favor das empresas ou cooperativas de produção da fiança solidária nas operações de financiamento, nos casos em que essa fiança seja necessária;
- f) Redução, em percentagem a fixar por despacho do Ministro das Finanças, até 90 % da contribuição industrial e do imposto de comércio e indústria que incidam sobre os lucros correspondentes à construção de habitações, nos termos do artigo 6.º, ou aos aumentos de vendas de materiais e componentes para a construção, nos termos do artigo 9.º;
- g) Isenção de impostos e taxas estabelecidos nas alíneas c), d), e) e f) do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de Novembro, para as habitações construídas ao abrigo do contrato.

4 — Quando no contrato se estabeleça garantia de compra pelo Fundo de Fomento da Habitação, esta efectivar-se-á, relativamente aos fogos previstos, a partir de três meses da data de entrega nesse Fundo do documento comprovativo do pedido de licença de habitação na câmara municipal respectiva.

5 — O FFH suportará, a partir do momento em que é feita esta prova, os encargos financeiros inerentes aos financiamentos concedidos respeitantes aos fogos com garantia de compra, salvo se a licença de habitação tiver sido requerida intempestivamente ou não tiver sido concedida por desconformidade com o projecto ou por falta de condições de habitabilidade, casos em que a empresa ficará sujeita às sanções, que se deverão prever em cláusula penal a estipular no contrato programa ou no contrato de desenvolvimento.

6 — A assistência prevista na alínea a) do n.º 3 poderá abranger, nomeadamente, a orientação na elaboração ou a cedência a título oneroso ou gratuito de projectos de edifícios para assegurar o seu ajustamento a condicionamentos e especificações observáveis no contexto da habitação social e sua conformidade com os parâmetros definidos para as casas de renda limitada.

7 — O tipo e a medida dos benefícios admitidos em cada caso, bem como as condições de que dependa a sua concessão, fixar-se-ão no contrato, com observância das regras constantes do presente decreto-lei.

8 — O FFH poderá, sempre que o julgue conveniente, participar no financiamento dos projectos, programas ou medidas abrangidos por contratos de desenvolvimento.

9 — Nos casos a que se refere o número anterior, o FFH terá, relativamente às empresas ou cooperativas de produção contratantes, além dos direitos que especialmente resultem das condições estabelecidas para o seu financiamento, e no que com estas não for incompatível, todos os demais direitos que do presente decreto-lei derivem para a Caixa Geral de Depósitos, Crédito Predial Português e Caixa Económica de Lisboa — Montepio Geral.

10 — Para a aquisição das habitações construídas no âmbito dos contratos de desenvolvimento a Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial Portu-

guês e a Caixa Económica de Lisboa — Montepio Geral concederão a futuros compradores, em termos a definir por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da Habitação, Urbanismo e Construção, financiamentos no âmbito do crédito para aquisição de casa própria.

11 — A fiança prevista na alínea e) do n.º 3 poderá garantir operações de financiamento intercalar que permitam o início das obras ou fabrico antes da assinatura do contrato de desenvolvimento à taxa de juro acordada para este.

12 — As habitações construídas no âmbito dos contratos de desenvolvimento que sejam adquiridas pelo Fundo de Fomento da Habitação, por força da garantia de compra convencionada no contrato, serão atribuídas, no regime de casas de renda limitada, nos termos do artigo 2.º do presente diploma, ou no regime de propriedade resolúvel, por concurso de classificação.

ARTIGO 11.º

(«Contrôle» da execução do contrato)

1 — Cabe às empresas ou cooperativas de produção contratantes o ónus de provar, até às datas que figurem no contrato de desenvolvimento, a efectiva consecução dos objectivos e metas fixados no n.º 1 do artigo anterior e, bem assim, se for caso disso, que lhes não é imputável a sua eventual falta de cumprimento.

2 — O FFH e as entidades referidas na alínea c) do n.º 3 do artigo anterior terão o direito de acompanhar e controlar o andamento de execução dos projectos, programas e medidas objecto do contrato e, se for caso disso, acompanhar a evolução das actividades das empresas contratantes, bem como de exigir das mesmas todas as informações e elementos de prova considerados indispensáveis para averiguar o efectivo cumprimento do contrato e da medida de quaisquer benefícios a atribuir-lhes.

ARTIGO 12.º

(Rescisão de contrato por iniciativa do FFH e das instituições de crédito)

1 — O FFH e a instituição financiadora poderão, conjuntamente, rescindir o contrato de desenvolvimento:

- a) Quando se verificar que o volume de produção atingido pelas empresas ou cooperativas de produção contratantes resulta de acordos destas com outras entidades não autorizadas previamente pelo FFH ou de qualquer acto doloso ou ilegal por elas praticado;
- b) Quando as empresas ou cooperativas de produção contratantes recusarem ao FFH ou à instituição financiadora quaisquer informações ou elementos que, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, lhes forem solicitados ou conscientemente fornecerem informações e elementos inexactos sobre factos relevantes no âmbito do contrato;

- c) Quando ocorrer a falta de cumprimento dos objectivos e metas parciais fixados, se dela resultar a impossibilidade de se atingirem as finalidades essenciais do contrato;
- d) Quando se verifiquem quaisquer outros factos que igualmente inviabilizem a consecução das finalidades essenciais do contrato ou que, nos termos da lei geral, constituam fundamento para rescisão deste tipo de negócios jurídicos.

2 — No caso de uma ou mais empresas ou cooperativas de produção darem motivo à rescisão do contrato, esta operar-se-á, com todos os seus efeitos, em relação à empresa, empresas, cooperativa ou cooperativas em falta, podendo o FFH, no que toca às restantes, e uma vez obtido o acordo da instituição financiadora:

- a) Rescindir, igualmente, o contrato se, em seu juízo, o objecto e as finalidades da convenção, ponderados os interesses da economia nacional, inviabilizarem ou tornarem injustificável, nessas condições, a sua subsistência, mesmo introduzindo-lhe quaisquer modificações;
- b) Manter em vigor o contrato, com as alterações e os ajustamentos que considere adequados.

3 — No caso das alíneas a) e b) do n.º 1 deste artigo, bem assim nos das alíneas c) e d), quando a falta de cumprimento ou factos impeditivos ali previstos resultarem de culpa grave ou dolo das empresas ou cooperativas de produção contratantes, a rescisão do contrato de desenvolvimento implicará igualmente, além da perda e consequente obrigação de restituição do montante dos benefícios pecuniários que dele tenham resultado, a rescisão do contrato de financiamento celebrado com a instituição financiadora.

ARTIGO 13.º

(Distribuição, arrendamento e alienação das habitações)

1 — O FFH e as empresas ou cooperativas de construção estabelecerão no contrato programa ou no contrato de desenvolvimento as condições em que se deverá processar a primeira transmissão das habitações objecto do contrato.

2 — A primeira transmissão das habitações construídas no âmbito dos contratos de desenvolvimento, efectuada nos termos do artigo 2.º do presente diploma, poderá ser promovida, simultaneamente, por iniciativa dos serviços municipais de habitação, criados pelo Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de Novembro, e da própria empresa.

3 — Logo que celebrado o contrato de desenvolvimento, o FFH deve comunicar à câmara municipal do concelho em que o empreendimento se situa o número de habitações objecto do referido contrato, respectiva identificação e tipologia, as condições de venda e pagamento, bem como as condições constantes do contrato referente à venda das habitações.

4 — Aos serviços municipais de habitação competirá:

- a) Assegurar o *contrôle* do processamento da venda das habitações e promover a celebração da escritura definitiva de compra e venda;
- b) Assegurar o processamento da venda, de acordo com o respectivo regulamento, nos casos e nas condições em que esta lhes esteja cometida no contrato de desenvolvimento celebrado.

5 — As habitações, logo que executadas as alvenarias e a cobertura dos respectivos edifícios, podem ser objecto de promessa de venda, devendo proceder-se nos termos do n.º 2 do presente artigo.

ARTIGO 14.º

(Disposições transitórias)

1 — Para comercialização dos fogos construídos no âmbito de contratos de desenvolvimento já negociados, mas ainda não celebrados à data do presente diploma, o FFH, mediante simples protocolo a assinar com a empresa ou cooperativa de construção e a entidade financiadora, estabelecerá as condições de comercialização, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 13.º

2 — Logo que assinado o protocolo, o FFH deverá proceder nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º

3 — Em todos os processos em curso para celebração de contratos de desenvolvimento em que se tenha verificado o início das obras fica o Fundo de Fomento da Habitação autorizado a prestar fiança solidária nos financiamentos intercalares já concedidos ou a conceder.

4 — Os avales do Estado já concedidos manter-se-ão até à celebração dos contratos, podendo o FFH intervir complementarmente nos termos do número anterior, caso seja necessário.

5 — Poderão ser celebrados contratos de desenvolvimento para a construção de habitações sociais e equipamentos colectivos quando, nos casos de propostas admitidas nos termos da legislação então vigente, se tenha verificado o início dos trabalhos, ou concedidos benefícios, previstos no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 663/74 e no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 638/76.

6 — Nos casos previstos no número anterior, o contrato poderá produzir efeitos a partir da data de admissão das propostas.

ARTIGO 15.º

(Privilégios creditórios)

Se for exigido ao FFH o cumprimento de obrigações garantido por fiança a que se refere o presente diploma, este goza de todos os privilégios mobiliários e imobiliários do Estado.

ARTIGO 16.º

(Interpretação do diploma e resolução dos conflitos)

1 — Quaisquer dúvidas que surjam na interpretação e aplicação do presente diploma serão esclarecidas ou preenchidas por despacho do Ministro da Habitação, Urbanismo e Construção ou, quando se refram à concessão de benefícios fiscais ou creditícios, por despacho do Ministro das Finanças.

2 — Nos contratos de desenvolvimento poderá estabelecer-se um foro convencional ou o recurso à arbitragem, como forma de dirimir os conflitos que possam surgir da sua execução ou do seu incumprimento.

ARTIGO 17.º

(Revogações)

1 — O presente diploma revoga os Decretos-Leis n.ºs 638/76, de 29 de Julho, e 26/77, de 19 de Janeiro, os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 261/77, de 22 de Junho, e o Decreto-Lei n.º 317/77, de 5 de Agosto, e aplica-se a todos os contratos de desenvolvimento já celebrados ou a celebrar, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Mantêm-se as reduções e isenções já concedidas para contratos de desenvolvimento celebrados ou cujas propostas tenham sido admitidas à data da entrada em vigor do presente diploma.

3 — Mantêm-se em vigor o Decreto Regulamentar n.º 17/77, de 4 de Março, entendendo-se como referidas ao presente diploma as remissões para os Decretos-Leis n.ºs 638/76, de 29 de Julho, e 26/77, de 19 de Janeiro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros. —
Mário Soares — Eduardo Ribeiro Pereira.

Promulgado em 28 de Setembro de 1977.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

