

ARTIGO 2.º

(Entrada em vigor)

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

Ministérios das Finanças e do Plano, dos Transportes e Comunicações e da Reforma Administrativa, 13 de Maio de 1981. — O Ministro das Finanças e do Plano, *João António de Moraes Leitão*. — O Ministro dos Transportes e Comunicações, *José Carlos Pinto Soromenho Viana Baptista*. — Pelo Ministro da Reforma Administrativa, *José Queirós Lopes Raimundo*, Secretário de Estado da Reforma Administrativa.

Número de lugares	Categoria	Letra de vencimento
1	Técnico de 1.ª classe	H
1	Chefe de secção	H
1	Primeiro-oficial	J
4	Segundo-oficial	L
23	Terceiro-oficial	M
3	Técnico auxiliar de 2.ª classe	M
12	Escriturário-dactilógrafo principal, de 1.ª classe ou de 2.ª classe	N, Q ou S

MINISTÉRIO DOS ASSUNTOS SOCIAIS

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

Portaria n.º 461/81

de 4 de Junho

Nos termos do artigo 85.º do Decreto-Lei n.º 413/71, de 27 de Setembro, e do artigo 3.º do Decreto n.º 86/80, de 19 de Setembro:

Manda o Governo da República Portuguesa, pelo Secretário de Estado da Saúde, nomear a Comissão Instaladora do Novo Hospital Distrital de Santarém, para vigorar no período prévio de instalação, que é contado a partir da publicação da presente portaria.

A Comissão Instaladora terá a seguinte constituição:

- Dr. António Augusto Correia de Lima, médico;
- Dr. João Manuel Alves da Silveira Ribeiro, administrador;
- Enfermeira Odete Lopes Alves Marvão Tavares Felgueiras;
- Engenheiro Manuel António Madeira Martinho, dos serviços de instalações e equipamentos;
- Engenheiro Victor Manuel Peres Esteves, representante da Direcção-Geral das Construções Hospitalares.

Secretaria de Estado da Saúde, 5 de Maio de 1981. — O Secretário de Estado da Saúde, *Adalberto Paulo da Fonseca Mendo*.

MINISTÉRIO DO COMÉRCIO E TURISMO

Gabinete do Ministro

Despacho Normativo n.º 155/81

Em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 419/80, de 29 de Setembro, e sem prejuízo de todos os serviços do Ministério do Co-

mércio e Turismo exercerem, no que respeita ao comércio do sal, as funções abrangidas no âmbito da sua competência própria, determino o seguinte:

1.º A Direcção-Geral do Comércio Alimentar exercerá a competência relativamente ao sal comum e tratado, sob qualquer forma que se apresente e seja qual for o consumo a que se destine.

2.º A Direcção-Geral de Coordenação Comercial competirá propor as normas que entender convenientes no que se refere à regulamentação das actividades de armazenista, importador e exportador de sal.

3.º A Comissão Reguladora dos Produtos Químicos e Farmacêuticos mantém a sua competência no que respeita à inscrição dos armazenistas, importadores e exportadores de sal, nos termos da Portaria n.º 404/73, de 8 de Junho, designadamente nos seus n.ºs 12.º e 13.º

Ministério do Comércio e Turismo, 15 de Maio de 1981. — O Ministro do Comércio e Turismo, *Alexandre de Azeredo Vaz Pinto*.

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Decreto-Lei n.º 148/81

de 4 de Junho

1. As consequências sociais das carências que actualmente se verificam no domínio da habitação levam o Governo a encarar com profunda atenção os problemas existentes e a tomar medidas legislativas que possam suavizar, de forma gradual, a situação. O presente decreto-lei aborda um dos aspectos do problema da habitação que o Governo considerou prioritário, embora com perfeita consciência de que o tema tratado deve inserir-se num contexto mais amplo.

Ao legislar sobre partes de um todo reconhece-se a complexidade do sistema global e pretende-se, mediante a experiência de aplicação do diploma, detectar as correcções que deverão vir a ser-lhe introduzidas, dando adequado tratamento aos diferentes casos particulares cuja omissão se venha a detectar. Também se procurará garantir através da experiência uma maior inter-relação entre o presente diploma e os diplomas já em vigor ou que vierem a ser publicados.

2. Estabelece-se um novo regime de renda condicionada cujo objectivo será, essencialmente, o de proporcionar mais casas para arrendar, com rendas mais baixas à partida, embora actualizáveis de forma controlada nos anos subsequentes do contrato de arrendamento. De facto, o passado recente tem demonstrado um crescimento anormal das rendas de casa como consequência natural da não actualização dos contratos. O novo regime, ao estabelecer uma percentagem máxima de rendimento relativamente ao montante total do investimento realizado, terá um efeito moderador nas tendências verificadas nos últimos anos.

3. O diploma altera também o regime dos novos contratos de arrendamento para os fogos já existentes que entretanto vagarem. Esta é uma forma de aumentar o rendimento médio dos imóveis e de ajudar a suportar o baixíssimo nível em que actualmente se situam as rendas dos antigos contratos de arrendamento.

4. Também houve a preocupação de criar novas alternativas de investimento no domínio imobiliário, o que será possível através do estímulo que representam a actualização das rendas e os incentivos fiscais aos arrendamentos em regime de renda condicionada, concedidos nos termos da autorização legislativa conferida ao Governo pelo artigo 35.º da Lei do Orçamento Geral do Estado para 1981.

5. Em todo o diploma houve uma constante preocupação de proteger os interesses dos inquilinos e de manter formas flexíveis para determinação do valor de habitações com características especiais.

6. O diploma não se aplica aos contratos de arrendamento vigentes à data da sua entrada em vigor, os quais continuarão a reger-se pelas disposições legais anteriores, não ficando, nomeadamente, sujeitos a alterações de renda por efeito de avaliações fiscais, que se mantêm suspensas.

7. Os regimes agora instituídos são uniformes, mas exceptuam-se desde já da sua aplicação as regiões autónomas, deixando-se aos órgãos próprios a iniciativa de promoverem as alterações que julguem mais ajustadas àquelas regiões; e admite-se, nos casos em que especiais circunstâncias a justifiquem, a instituição de diferentes regimes para uma ou outra zona do continente.

8. Finalmente, aproveitou-se o ensejo da publicação do presente diploma para, mantendo a preocupação de combate à construção clandestina, desbloquear a transmissão da propriedade de fogos destinados à habitação sempre que se mostre legalizada a respectiva construção, através da prova, em alternativa, da licença de construção ou da licença de habitação no momento do acto de transmissão.

Assim, usando da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 4/81, de 24 de Abril:

O Governo decreta, nos termos das alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1.º

(Âmbito material)

1 — O presente diploma aplica-se aos contratos de arrendamento de prédios urbanos para habitação celebrados depois da sua entrada em vigor.

2 — Exceptuam-se os arrendamentos enumerados no n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil.

ARTIGO 2.º

(Regime de rendas)

1 — Nos contratos de arrendamento abrangidos pelo n.º 1 do artigo anterior pode ser convencionado o regime de renda livre ou o regime de renda condicionada.

2 — No regime de renda livre, a estipulação da renda não sofre limitações, mas não pode o senhorio exigir do inquilino a sua actualização.

3 — No regime de renda condicionada, a estipulação da renda rege-se pelas disposições seguintes, ficando sujeita aos limites e actualizações previstos no presente diploma.

ARTIGO 3.º

(Primeiros arrendamentos)

No regime de renda condicionada, a renda mensal, convencionada no início do primeiro arrendamento, não poderá exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de 7% ao ano sobre o valor do fogo.

ARTIGO 4.º

(Valor dos fogos)

1 — Para efeitos do disposto no artigo anterior, o valor dos fogos concluídos há menos de um ano à data do primeiro arrendamento é o correspondente:

- a) Ao preço da primeira transmissão, acrescido de 12% a título de encargos inerentes a essa transmissão;
- b) Ao valor locativo que resultar da avaliação fiscal, tomando-se o coeficiente 17 como factor de capitalização, quando o fogo seja locado pelo próprio construtor.

2 — Nos restantes casos e para os mesmos efeitos, o valor do fogo é determinado pela fórmula:

$$V = Ar \times Pc \times (1 - 0,0235 \times N \times 0,85) + Oc$$

sendo *V* o valor do fogo; *Ar* a área útil definida nos termos do artigo 67.º, n.º 2, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas; *Pc* o preço de construção por metro quadrado; *N* o número de anos de construção até ao limite máximo de 30, e *Oc* o produto da área útil pelo valor por metro quadrado das obras de beneficiação ou reparação.

3 — Por conclusão do fogo presume-se a data da emissão da licença de habitação.

4 — Havendo fundadas dúvidas sobre a exactidão de qualquer dos elementos que serviram de base à determinação do valor do fogo, pode o inquilino, dentro dos noventa dias que se seguirem à celebração do contrato, requerer a intervenção da comissão de avaliação prevista no artigo 11.º, com vista a uma eventual correcção.

ARTIGO 5.º

(Valores unitários)

1 — O Ministro da Habitação e Obras Públicas fixará, por portaria, a publicar até 31 de Outubro de cada ano e para vigorar no ano civil imediato, os valores unitários por metro quadrado do preço da construção e das obras de beneficiação ou reparação.

2 — Na fixação dos valores referidos no número anterior deverão ser ouvidas as associações representativas dos inquilinos, dos proprietários e das empresas da construção civil e promoção imobiliária.

3 — Quando os valores fixados pela portaria forem manifestamente desajustados às características especiais do fogo a arrendar, pode o senhorio requerer a intervenção da comissão de avaliação referida no artigo 11.º, à qual competirá, em parecer fundamentado, propor ao Ministro da Habitação e Obras Públicas, ou a quem este delegar, o respectivo ajustamento.

ARTIGO 6.º

(Arrendamentos subsequentes)

1 — No regime de renda condicionada, a renda mensal, convencionada no início de cada arrendamento subsequente, não deve exceder o montante da renda condicionada anterior, acrescido do duodécimo de 7% sobre o valor das obras de reparação ou beneficiação, sendo este valor calculado de acordo com os preços unitários da portaria prevista no artigo 5.º e em vigor à data da realização das obras.

2 — Se no decurso do contrato anterior a renda não tiver sido sujeita a uma ou mais das revisões permitidas pelo presente diploma ou se durante certo período intercalar o fogo não tiver sido objecto de arrendamento, o senhorio pode, na determinação da nova renda, proceder ao seu ajustamento por aplicação dos correspondentes índices de actualização.

3 — Em qualquer dos casos, pode ainda o senhorio optar pela aplicação da fórmula prevista no n.º 2 do artigo 4.º, se desta resultar um valor superior ao que resultaria da aplicação dos critérios definidos nos números anteriores.

ARTIGO 7.º

(Actualização de rendas)

1 — As rendas condicionadas ficam sujeitas a actualizações, podendo a primeira ser exigida pelo senhorio um ano após a celebração do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2 — As actualizações terão por base um coeficiente que constará de portaria conjunta dos Ministros das Finanças e do Plano e da Habitação e Obras Públicas, a publicar anualmente até 31 de Outubro, para vigorar no ano civil seguinte.

3 — O coeficiente a que se refere o número anterior será determinado em função da variação do índice médio ponderado de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis à data da publicação da portaria.

4 — Se as importâncias resultantes da aplicação desse coeficiente contiverem fracções de escudo, proceder-se-á ao arredondamento para a unidade imediatamente superior.

5 — Na hipótese de o senhorio, na vigência do arrendamento, não exercer durante um ou mais anos o direito à actualização da renda, não poderá haver acumulação de coeficientes de actualização.

ARTIGO 8.º

(Processo de actualização)

O senhorio, quando pretenda a actualização, comunicará, por escrito, a nova renda ao inquilino, sendo esta devida a partir do mês seguinte ao da comunicação.

ARTIGO 9.º

(Regime obrigatório)

Os arrendamentos constituídos por força de um direito de preferência ficarão sujeitos ao regime de renda condicionada, não podendo esta ser inferior à que vinha sendo praticada no contrato anterior.

ARTIGO 10.º

(Conteúdo dos contratos)

1 — Os contratos de arrendamento celebrados em regime de renda condicionada devem mencionar expressamente esse regime e todos os elementos que, nos termos deste diploma, são relevantes para a fixação da renda.

2 — A violação do disposto no número anterior não invalida o contrato, mas converte-o em contrato no regime de renda livre.

ARTIGO 11.º

(Comissões de avaliação)

1 — Para as avaliações previstas no presente diploma são competentes as comissões de avaliação constituídas nos termos do artigo 5.º do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, com a redacção dada pelo Decreto n.º 37 784, de 14 de Março de 1950.

2 — As comissões, nos seus laudos, deverão ter essencialmente em conta os critérios definidos no presente diploma, seguindo-se, com as necessárias adaptações, tanto nas avaliações como nos recursos, as regras processuais e de encargos previstas no Decreto n.º 37 021 e legislação complementar.

ARTIGO 12.º

(Benefícios fiscais)

Os rendimentos resultantes de arrendamentos de novos fogos em regime de renda condicionada, referidos no n.º 1 do artigo 4.º, são isentos de contribuição predial e de imposto complementar, por um período de cinco anos, contado a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

ARTIGO 13.º

(Licenças de construção ou habitação)

Não podem ser celebrados contratos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos destinados a habitação sem que se faça perante o notário prova suficiente da existência da correspondente licença de construção, ou de habitação, quando exigível, da qual se fará sempre menção na escritura.

ARTIGO 14.º

(Avaliações fiscais)

Mantém-se em todo o País a suspensão das avaliações fiscais para efeitos de actualização de rendas de prédios destinados a habitação.

ARTIGO 15.º

(Âmbito territorial)

1 — O presente diploma não se aplica no território das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

2 — O Governo, ouvidos os órgãos regionais ou locais, poderá estabelecer regimes legais que se justifiquem para determinadas zonas do continente.

ARTIGO 16.º

(Legislação anterior)

1 — Deixam de vigorar no território continental da República os Decretos-Leis n.ºs 445/74, de 12 de Setembro, e 27/75, de 24 de Janeiro.

2 — Os decretos-leis referidos no número anterior considerar-se-ão revogados, deixando também de aplicar-se ao território das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira logo que para aquelas Regiões passe a vigorar legislação especial.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 23 de Abril de 1981. — *Francisco José Pereira Pinto Balsemão*.

Promulgado em 25 de Maio de 1981.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

Decreto-Lei n.º 149/81

de 4 de Junho

É criado através do presente diploma um novo esquema de crédito destinado a financiar a aquisição ou construção de habitação própria aos agregados familiares, estando a concessão dos empréstimos dependente da prévia constituição de contas de depósitos de poupança pelos respectivos mutuários.

Este sistema tem por objectivo fundamental facilitar o acesso à aquisição de casa própria, contribuindo, deste modo e de forma significativa, para a resolução das graves carências habitacionais actualmente existentes.

Estabelece-se um esquema de amortização adequado à capacidade de reembolso dos adquirentes com uma prestação mensal que representa uma percentagem constante dos respectivos rendimentos.

O esquema em referência induzirá efeitos, que se prevêem significativos, tanto ao nível do investimento, como da poupança interna.

Salienta-se, finalmente, que o regime estabelecido para os depósitos de poupança se apresenta como particularmente vantajoso quando comparado com outras modalidades de aplicação alternativa. É que, utilizando parceladamente a autorização legislativa conferida ao Governo pelo artigo 35.º da Lei do Orçamento Geral do Estado para 1981, os rendimentos de tais depósitos ficam desde já isentos de imposto de capitais e de imposto complementar.

Nestes termos:

Usando da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 4/81, de 24 de Abril:

O Governo decreta, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 201.º da Constituição, o seguinte:

SISTEMA DE POUPANÇA-HABITAÇÃO

CAPÍTULO I

Do regime geral

Artigo 1.º

(Âmbito do diploma)

O presente decreto-lei regula o regime dos empréstimos destinados à aquisição ou construção de habi-

tação própria permanente a conceder aos titulares de depósitos de poupança-habitação a constituir nos termos do presente diploma.

Artigo 2.º

(Definições)

Para efeitos deste diploma, considera-se:

- a) «Habitação própria permanente», aquela onde o mutuário e o seu agregado irão manter estabilizado o seu centro de vida familiar;
- b) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», o rendimento global dos cônjuges, auferido durante o último ano, sem dedução de quaisquer encargos;
- c) «Área coberta», a superfície do fogo delimitada pelo perímetro exterior das paredes exteriores, no caso de moradias unifamiliares ou de um só fogo por piso, ou pelo eixo das paredes separadoras, no caso de mais de um fogo por piso.

A área inclui as *marquises* que constem do projecto aprovado, bem como a quota-parte da área dos acessos comuns ao nível do piso, estabelecida em função da relação entre as áreas do fogo e do piso, e exclui as áreas relativas a garagens ou estacionamento, arrecadações isoladas, varandas e terraços.

Artigo 3.º

(Instituições de crédito competentes)

1 — A Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial e o Montepio Geral — Caixa Económica de Lisboa poderão proceder à abertura de contas de depósito de poupança-habitação e conceder os empréstimos referidos no artigo 1.º, de acordo com o regime estabelecido no presente diploma.

2 — Ao Ministro das Finanças e do Plano competirá autorizar outras instituições de crédito a efectuar as operações previstas neste diploma.

CAPÍTULO II

Do regime dos depósitos de poupança-habitação

Artigo 4.º

(Titularidade dos depósitos)

1 — Os depósitos de poupança-habitação podem ser constituídos pelas seguintes entidades:

- a) Os agregados familiares em que o rendimento anual bruto se situe dentro do intervalo que vier a ser definido anualmente por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e do Plano e da Habitação e Obras Públicas;
- b) Os menores não emancipados, através dos seus representantes legais.

2 — Não poderá haver mais do que uma conta poupança-habitação por agregado familiar, salvo nos casos referidos na alínea b) do número anterior.