

Assim:

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

Artigo 1.º

Os artigos 4.º, 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

Regime de comparticipação e financiamento

1 — As comparticipações concedidas pela administração central, por intermédio do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, e pela administração local, através do respectivo município, nos termos do presente diploma, são a fundo perdido.

2 —

3 — Sempre que os municípios procedam a obras nos termos previstos neste diploma poderão recorrer a um financiamento da parte das obras não comparticipada, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de Abril, nas condições estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

4 — Os financiamentos previstos no presente artigo serão concedidos pelo Instituto Nacional de Habitação ou outra instituição de crédito autorizada, nos termos de contrato de financiamento a celebrar entre os municípios e aquelas entidades.

5 — As bonificações de juros relativas aos financiamentos constituem encargo do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, que para o efeito deve afectar as verbas necessárias ao seu orçamento, sendo o seu processamento efectuado nas condições a acordar entre aquela entidade e as instituições financiadoras.

Artigo 7.º

Apresentação do pedido de comparticipação e financiamento

1 —

2 —

a)

b)

3 — Os pedidos de comparticipação formulados pela câmara municipal são entregues no Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, deles devendo constar os elementos previstos no número anterior e a especificação do valor das obras não participado e a financiar nos termos do presente diploma.

Artigo 8.º

Concretização da comparticipação e financiamento

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 — Sempre que haja lugar a financiamento nos termos previstos no n.º 3 do artigo 4.º deste diploma, e depois de obtido parecer favorável do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado,

este enviará para entidade financiadora a respectiva proposta.

8 — O financiamento será concedido nos termos definidos no contrato a celebrar entre a entidade financiadora e a câmara municipal.»

Artigo 2.º

É aditado ao Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, o artigo 9.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 9.º-A

Ónus de inalienabilidade e registo

1 — O prédio ou suas fracções autónomas que tenham sido objecto de obras de conservação ou de beneficiação realizadas pelas câmaras municipais em substituição dos respectivos senhorios ou proprietários, nos termos legais, apenas podem ser alienados após o integral reembolso à câmara municipal das quantias despendidas por conta daqueles, incluindo os custos dos serviços respeitantes à elaboração do processo e à fiscalização das obras.

2 — O disposto no número anterior não obsta à transmissão do prédio por morte do senhorio ou do proprietário e dos seus sucessores.

3 — A inalienabilidade prevista no n.º 1 está sujeita a registo predial, de cuja inscrição deverá constar o montante total das quantias em dívida à câmara municipal pelo senhorio ou proprietário.

4 — O registo e o seu cancelamento serão requeridos pela câmara municipal, com isenção de quaisquer encargos.

5 — O cancelamento do registo deverá ser requerido no prazo de oito dias após o acto de quitação da totalidade do valor ou da última prestação em dívida.

6 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, poderão os senhorios ou proprietários alienar os respectivos prédios ou suas fracções autónomas desde que, no acto de celebração da escritura de compra e venda, o adquirente proceda à liquidação de todos os montantes em dívida ao município.»

Visto e aprovado em Conselho de Ministros, de 16 de Maio de 1996. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *António Luciano Pacheco de Sousa Franco* — *João Cardona Gomes Cravinho*.

Promulgado em 12 de Julho de 1996.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 15 de Julho de 1996.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

Decreto-Lei n.º 105/96

de 31 de Julho

O Programa RECRUA, criado em 1988 e cujo regime foi aperfeiçoado em 1992, tem contribuído de uma forma significativa para a melhoria não só das condições de habitabilidade das famílias que vivem em edifícios antigos mas também da imagem visual das nossas cidades, designadamente das zonas mais antigas.

Os resultados alcançados são bastante positivos, pois tem-se verificado uma inversão na situação de degradação generalizada dos edifícios habitacionais antigos a que se vinha assistindo há alguns anos atrás.

Apesar dos resultados já obtidos em termos de recuperação de edifícios habitacionais arrendados, justifica-se a criação de um regime específico de extensão do Programa RECRIA que favoreça uma mais célere reabilitação das áreas urbanas antigas que sejam declaradas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, utilizando para o efeito, de forma articulada, os diversos programas parcelares já existentes.

Assim, o presente regime passa a prever a possibilidade de concessão de um adicional à comparticipação a fundo perdido, já atribuída nos termos do RECRIA, para a execução de obras comparticipáveis ao abrigo deste Programa, instituindo igualmente, para os municípios, meios de financiamento bonificado complementares relativamente à parte do valor das obras não comparticipada.

Por outro lado, estabelece-se ainda um regime de comparticipações e financiamentos para a reconstrução de edifícios habitacionais cuja recuperação seja inviável e para a aquisição ou construção pelos municípios de fogos destinados ao realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares que tenham de ser desalojados no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana.

Por último, e com o objectivo de reforço do papel interventor dos municípios em matéria de reabilitação e renovação urbana, institui-se o reconhecimento automático aos municípios do direito de preferência na alienação de imóveis situados em área urbana declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística, nos termos previstos nos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Assim:

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

Artigo 1.º

Objecto

1 — Pelo presente diploma é criado o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, abreviadamente designado por REHABITA.

2 — O REHABITA é exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados.

3 — O Regime visa apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana.

Artigo 2.º

Concretização

1 — O REHABITA é concretizado mediante a celebração de acordos de colaboração entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, abreviadamente designado por IGAPHE, e os municípios respectivos.

2 — Os acordos de colaboração a que se refere o número anterior são também subscritos pelo Instituto Nacional de Habitação, abreviadamente designado por INH, ou outra instituição de crédito autorizada para o efeito, caso os municípios pretendam recorrer a financiamentos.

3 — As minutas dos acordos de colaboração são aprovadas por despacho do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

4 — Os processos de candidatura dos municípios para a celebração dos acordos de colaboração são instruídos com os elementos definidos pelo IGAPHE, devendo os municípios, em especial e sempre que haja necessidade de proceder ao realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares, no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana, apresentar um levantamento do número de fogos abrangidos na operação, incluindo a sua localização e caracterização, bem como a identificação dos respectivos proprietários e dos agregados familiares residentes a realojar.

Artigo 3.º

Comparticipações e financiamentos

1 — Quando sejam integradas no REHABITA, as obras comparticipáveis ao abrigo do RECRIA, nos termos do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, têm uma percentagem de comparticipação adicional, a fundo perdido, de 10%, a suportar pelo IGAPHE e pelo município na proporção estabelecida para o RECRIA.

2 — A comparticipação adicional prevista no número anterior não está sujeita aos limites máximos previstos no Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro.

3 — A comparticipação adicional a que se refere o n.º 1 é acumulável com a comparticipação adicional a que se refere o n.º 5 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro.

4 — A câmara municipal, quando se substitua aos senhoriais ou proprietários na realização das obras, nos termos legais, poderá recorrer a empréstimos, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, introduzido pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 104/96, para financiar a parte do valor das obras não comparticipada, tendo em consideração o disposto no n.º 1 do presente artigo.

5 — A matéria respeitante à instrução e apresentação dos pedidos de comparticipação e financiamento, bem como a respectiva concretização, rege-se pelo disposto nos artigos 6.º a 8.º do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro.

Artigo 4.º

Obras de reconstrução

1 — Para a realização de obras de reconstrução de edifícios habitacionais, cuja recuperação seja inviável e na condição de os edifícios a reconstruir serem da sua propriedade ou estarem na sua posse e se destinarem a arrendamento no regime de renda apoiada, o município terá direito a uma comparticipação a fundo perdido, atribuída pelo IGAPHE, cujo montante máximo não pode ultrapassar o que resulta da aplicação do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

2 — Relativamente ao valor não comparticipado nos termos do número anterior, poderá o município recorrer a financiamento, ao abrigo das condições estabelecidas no Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de Abril, fixadas para

o Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

Artigo 5.º

Realojamento provisório ou definitivo

1 — Caso as operações de reabilitação e de renovação urbana impliquem a construção ou a aquisição de fogos para o realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares que tenham de ser desalojados para viabilizar a realização das obras, o município pode para o efeito recorrer às seguintes fontes de financiamento:

- a) Ao IGAPHE, que pode participar a fundo perdido o custo de construção ou o preço de aquisição dos fogos, nos termos previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio;
- b) Ao INH, que, directamente ou através de instituições de crédito, pode conceder empréstimos para financiar o custo de construção ou o preço de aquisição dos fogos, nos termos previstos no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

2 — Os custos e as áreas dos fogos a participar pelo IGAPHE ou a financiar pelo INH ou pelas instituições de crédito autorizadas para o efeito, nos termos do número anterior, não estão sujeitos a limites máximos por tipologia, sendo no entanto os valores máximos da participação e do financiamento a conceder ao município os que resultam da aplicação do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

3 — Os fogos participados ou financiados nos termos do presente artigo têm de ser atribuídos pelo município em arrendamento, no regime de renda apoiada, e estão sujeitos ao regime de intransmissibilidade previsto para os fogos participados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

Artigo 6.º

Encargos com bonificações

1 — As bonificações de juros relativas aos financiamentos previstos no n.º 4 do artigo 3.º e no n.º 2 do artigo 4.º do presente diploma constituem encargo do IGAPHE, que para o efeito deve afectar as verbas necessárias ao seu orçamento, sendo o seu processamento efectuado nas condições a acordar entre aquela entidade e as instituições financiadoras.

2 — As bonificações de juros relativas aos financiamentos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º deste diploma são suportadas nos termos aplicáveis ao Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

Artigo 7.º

Direito de preferência

A declaração de área crítica de recuperação e reconversão urbanística confere ao município o direito de preferência na alienação de imóveis situados naquela

área, nos termos dos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Artigo 8.º

Regime subsidiário

Em tudo quanto não esteja expressamente previsto no presente diploma é aplicável, subsidiariamente, com as devidas adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, e legislação complementar.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 16 de Maio de 1996. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *António Luciano Pacheco de Sousa Franco* — *João Cardona Gomes Cravinho*.

Promulgado em 12 de Julho de 1996.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 15 de Julho de 1996.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

Decreto-Lei n.º 106/96

de 31 de Julho

O Programa RECRUA, cujo regime jurídico consta actualmente do Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, tem vindo a revelar-se um instrumento legal de inegáveis virtudes como contributo para a melhoria significativa das condições de habitabilidade em edifícios degradados e, bem assim, para a tendência de inversão da situação de acentuada degradação que vinha ocorrendo há anos atrás nos edifícios habitacionais arrendados.

Todavia, a experiência da aplicação prática daquele regime vinha revelando a necessidade de se adoptar uma solução legal que permitisse aos proprietários de fracções autónomas em edifícios com regime de propriedade horizontal, através da concessão de um apoio financeiro, proceder à realização de obras de recuperação naqueles prédios urbanos.

Neste sentido, o presente diploma estabelece um regime específico de participação e financiamento para a realização de obras de conservação e beneficiação pelos condóminos de edifícios antigos, medida que vem preencher, assim, uma lacuna que se vinha fazendo sentir no âmbito da execução daquele Programa e que tem como pressupostos a crescente generalização da adopção do regime da propriedade horizontal para os edifícios urbanos e o facto de grande parte dos condóminos, em especial os mais antigos, serem habitados por agregados familiares de reduzidos recursos económicos, que não permitem, sem a concessão de apoio financeiro, a realização das necessárias obras de conservação e beneficiação nos respectivos edifícios e suas fracções autónomas.

Destá forma, e numa fase inicial, é previsto o acesso ao Programa dos condóminos de edifícios habitacionais construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido