

**MINISTÉRIOS DO AMBIENTE, ORDENAMENTO  
DO TERRITÓRIO E ENERGIA E DA SOLIDARIEDADE,  
EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL**

**Portaria n.º 156/2014**

**de 12 de agosto**

O Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, de 29 de agosto, e 116/2008, de 4 de julho, estabelece o regime de alienação dos fogos de habitação social e dos terrenos que são propriedade do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) que sucedeu ao extinto Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I. P. (IGFSS, I. P.).

Resulta da alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, que o preço da habitação, por metro quadrado de área útil e por zonas do País, para cálculo do valor atualizado do fogo, é anualmente fixado por portaria do Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, ouvido o Ministro da Solidariedade, Emprego e Segurança Social.

Decorre, por outro lado, dos artigos 6.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, na sua atual redação, que o Governo, através de portaria dos Ministros do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia e da Solidariedade, Emprego e Segurança Social, define as condições de alienação e a fórmula de cálculo do preço de venda dos terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados, bem como a fórmula de cálculo do preço de aquisição às autarquias locais de terrenos destas nos quais se encontrem implantados empreendimentos construídos pelo IHRU, I. P., ou pelo IGFSS, I. P..

A Portaria n.º 79/2013, de 19 de fevereiro, definiu para o ano de 2013 os parâmetros e as fórmulas de cálculo indispensáveis à aplicação do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, na sua atual redação.

Nesta medida, cumpre fixar os valores e as condições acima referidos para o ano de 2014.

Assim:

Atento o disposto nos artigos 16.º-A e 20.º do Decreto-Lei n.º 86-A/2011, de 12 de julho, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 246/2012, de 13 de novembro, 29/2013, de 21 de fevereiro, 60/2013, de 9 de maio, e 119/2013, de 21 de agosto, e nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º e do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, de 20 de agosto, e 116/2008, de 4 de julho, manda o Governo, pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e Energia e pelo Ministro da Solidariedade, Emprego e Segurança Social, o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Preço da habitação por metro quadrado de área útil

No ano de 2014, os preços da habitação, por metro quadrado de área útil ( $P_c$ ), a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, são, consoante as zonas do País constantes do quadro anexo à presente portaria e que desta faz parte integrante, os seguintes:

- a) Na zona I - €679,35;
- b) Na zona II - €602,92;
- c) Na zona III - €557,91.

#### Artigo 2.º

##### Preço de venda dos terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados

O preço de venda dos terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados, a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 288/93, de 20 de agosto, é calculado pela aplicação da fórmula seguinte:

$$P_v = p \times C_f \times A_u \times P_c$$

em que:

$p$  = variável entre 0,07 e 0,15, por forma diretamente proporcional à percentagem de infraestruturas executadas;

$C_f$  = fator relativo ao nível de conforto do fogo, conforme definido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, o qual é fixado livremente para as áreas não habitacionais não incluídas nos fogos;

$A_u$  = área útil, determinada nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), quer para a parte habitacional, quer para a não habitacional, excluindo a área das garagens quando estas estejam incluídas nos fogos;

$P_c$  = €791,76 por metro quadrado de área útil para vigorar em 2014.

#### Artigo 3.º

##### Condições de alienação de terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados

1 - Os terrenos afetos a programas de habitação de custos controlados, a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 288/93, de 20 de agosto, podem ser alienados, em propriedade plena, às seguintes entidades:

- a) Entidades públicas, mediante ajuste direto;
- b) Cooperativas de habitação e construção, instituições particulares de solidariedade social ou empresas privadas, que se proponham construir fogos no âmbito de programas sociais de habitação, selecionadas através de procedimento concursal.

2 - A alienação de terrenos às entidades referidas na alínea b) do número anterior pode efetuar-se mediante ajuste direto, quando se verifique uma das seguintes situações:

- a) Ter ficado deserto o concurso público lançado para o efeito;
- b) Ser urgente a obtenção de habitações sociais para o realojamento de populações a desalojar para viabilizar a execução de obras públicas a cargo da administração central;
- c) Haver necessidade de realojamento de residentes em barracas e situações similares;
- d) Verificar-se caso de força maior.

3 - A alienação de terrenos a instituições particulares de solidariedade social pode, ainda, efetuar-se mediante ajuste direto, desde que respeite, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Serem construídos empreendimentos habitacionais e equipamentos sociais com área bruta igual ou superior a 10% da área bruta dos fogos;
- b) As instituições adquirentes obrigarem-se a gerir esses empreendimentos e equipamentos pelo período mínimo de 15 anos a contar da data da alienação;
- c) Ficar a entidade alienante, ou entidade por aquela indicada, com o direito de preferência na aquisição destes equipamentos, aplicando-se o preço de venda das habitações de custos controlados.

#### Artigo 4.º

##### Preço de aquisição dos terrenos das autarquias locais

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, o preço a pagar pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I. P., é calculado pela aplicação da fórmula seguinte:

$$P_v = p \times C_f \times C_c \times A_u \times P_c (1 - 0,85 V t)$$

em que:

$p$  = 0,07, quando as despesas com infraestruturas não tenham sido suportadas pelas autarquias; 0,11, quando as despesas com infraestruturas tenham sido parcialmente suportadas pelas autarquias; e 0,15, quando as despesas com infraestruturas tenham sido exclusivamente suportadas pelas autarquias;

$C_f$  = fator relativo ao nível de conforto do fogo, conforme definido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro o qual terá o valor 1,1 para as áreas não habitacionais não incluídas nos fogos;

$C_c$  = 0,68;

$Au$  = Área útil, determinada nos termos do RGEU, quer para a parte habitacional, quer para a não habitacional, excluindo a área das garagens quando estas estejam incluídas nos fogos;

$Pc$  = preço da habitação por metro quadrado de área útil, a determinar nos termos do n.º 1.º da presente portaria;

$Vt$  = determinável nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 288/93, de 20 de agosto.

#### Artigo 5.º

##### Disposição transitória

Entre 1 de janeiro de 2014 e a data da entrada em vigor da presente portaria, continua a aplicar-se às matérias por esta reguladas, o disposto na Portaria n.º 79/2013, de 19 de fevereiro.

#### Artigo 6.º

##### Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Em 30 de julho de 2014.

O Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, *Jorge Manuel Lopes Moreira da Silva*. — O Ministro da Solidariedade, Emprego e Segurança Social, *Luís Pedro Russo da Mota Soares*.

#### QUADRO ANEXO

(a que se refere o artigo 1.º)

##### Zonas do País

Zonas do País	Municípios
Zona I . . . . .	Sedes de distrito e municípios das Regiões Autónomas, bem como Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa do Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira e Vila Nova de Gaia.
Zona II . . . . .	Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.
Zona III . . . . .	Restantes municípios do continente.