

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro
Assembleia Nacional

Sumário

De Bases do Fomento Habitacional. — Revoga toda a legislação que contraria o previsto na presente lei.

Índice

CAPÍTULO I PRINCÍPIOS GERAIS.....	2
ARTIGO 1.º (PRINCÍPIOS GERAIS)	2
ARTIGO 2.º (OBJECTO).....	3
ARTIGO 3.º (ÂMBITO)	3
ARTIGO 4.º (DEFINIÇÕES)	4
ARTIGO 5.º (TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO)	4
ARTIGO 6.º (HABITAÇÃO SOCIAL).....	5
ARTIGO 7.º (FINALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL)	5
ARTIGO 8.º (HABITAÇÃO SOCIAL TOTALMENTE SUBVENCIONADA).....	5
ARTIGO 9.º (HABITAÇÃO SOCIAL SUBVENCIONADA)	5
ARTIGO 10.º (AUTOCONSTRUÇÃO HABITACIONAL)	6
CAPÍTULO II ORDENAMENTO TERRITORIAL DA POLÍTICA HABITACIONAL.....	6
ARTIGO 11.º (ORDENAMENTO TERRITORIAL)	6
ARTIGO 12.º (ORDENAMENTO TERRITORIAL DAS HABITAÇÕES URBANAS).....	7
ARTIGO 13.º (ORDENAMENTO TERRITORIAL DAS HABITAÇÕES RURAIS).....	7
ARTIGO 14.º (CONCESSÃO DE TERRENOS PARA HABITAÇÃO)	8
ARTIGO 15.º (SEGURANÇA DAS HABITAÇÕES)	8
CAPÍTULO III SISTEMA DE PROMOÇÃO HABITACIONAL	8
ARTIGO 16.º (SISTEMA DE PROMOÇÃO HABITACIONAL)	8
ARTIGO 17.º (RESPONSABILIDADE DO GOVERNO).....	9
ARTIGO 18.º (TUTELA)	9
CAPÍTULO IV FUNDO DE FOMENTO HABITACIONAL	9
ARTIGO 19.º (FUNDO PARA O FOMENTO HABITACIONAL)	10
ARTIGO 20.º (TUTELA).....	10
ARTIGO 21.º (ATRIBUIÇÕES)	10
ARTIGO 22.º (FONTES DE FINANCIAMENTO)	10
ARTIGO 23.º (REGIME FINANCEIRO).....	10
ARTIGO 24.º (BENEFICIÁRIOS DO FUNDO).....	10
ARTIGO 25.º (FUNDOS PRIVADOS)	10
ARTIGO 26.º (TAXAS DE ACTUALIZAÇÃO)	11
ARTIGO 27.º (CRÉDITO HABITACIONAL).....	11
CAPÍTULO V INSTRUMENTOS SANCIONATÓRIOS.....	11
ARTIGO 28.º (CRIME DE CORRUPÇÃO PASSIVA IMOBILIÁRIA)	11
ARTIGO 29.º (TRANSGRESSÕES)	11
ARTIGO 30.º (AGRAVANTES ESPECIAIS).....	12
ARTIGO 31.º (DEMOLIÇÃO)	12
ARTIGO 32.º (ACTOS ADMINISTRATIVOS).....	13

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro
Assembleia Nacional

ARTIGO 33.º (PUBLICIDADE DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL)	13
ARTIGO 34.º (COMPETÊNCIA).....	13
ARTIGO 35.º (DESTINO DAS MULTAS).....	13
CAPÍTULO VI RECURSOS	13
ARTIGO 36.º (RECURSO HIERÁRQUICO)	13
ARTIGO 37.º (RECURSO CONTENCIOSO)	14
CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	14
ARTIGO 38.º (COOPERAÇÃO INSTITUCIONAL).....	14
ARTIGO 39.º (REVOGAÇÃO).....	14
ARTIGO 40.º (DÚVIDAS E OMISSÕES)	14

Conteúdo

A Lei do Fomento Habitacional tem como objectivo a definição da política de fomento habitacional factor essencial na concretização do direito a habitação que assiste a todos os cidadãos, no quadro da Lei Constitucional.

A presente lei vem definir princípios e disciplinar a expansão até então desordenada das cidades e vilas, promover novos espaços habitacionais urbanos, condignos, de acordo com as normas e princípios do ordenamento do território, de forma a concorrer para que os cidadãos possam obter habitação própria ou em regime de arrendamento, de acordo com a capacidade económica de cada um.

Deste modo, estabelece igualmente as bases gerais da política fiscal e financeira para o acesso ao crédito habitacional, como instrumentos privilegiados do fomento habitacional.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 88.º da Lei Constitucional, a Assembleia Nacional aprova a seguinte:

LEI DE BASES DE FOMENTO HABITACIONAL

CAPÍTULO I PRINCÍPIOS GERAIS

Artigo 1.º (Princípios gerais)

1. A definição e execução da política habitacional deve respeitar os seguintes princípios gerais:

- a)- ordenamento territorial prévio dos terrenos destinados a edificação de habitações tipificadas nos termos e para os fins da presente lei;
- b)- equidade e proporcionalidade na definição dos custos das habitações e dos benefícios a conceder em função de cada tipo de habitação promovida, com vista a melhor concretização da justiça social distributiva;
- c)- concretização programática, através de planos, programas, projectos e acções a desenvolver e progressivamente, por regiões territoriais e por períodos, a médio e longo prazos;

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

- d)- sustentabilidade financeira da política de fomento habitacional, incluindo a da habitação social sem prejuízo de mecanismos ou programas integrados ou especiais para situações de extrema pobreza, nos termos da presente lei e dos respectivos regulamentos;
- e)- edificação dos diferentes tipos de imóveis que atendendo ao rendimento dos adquirentes viabilizam a concretização do direito social a habitação para todos os cidadãos;
- f)- desburocratização na resolução dos processos administrativos de licenciamento das construções de habitações e de concessão de habitações sociais;
- g)- fomento de crédito para aquisição de habitação em geral, sem prejuízo das regras do mercado e da legislação aplicável;
- h)- fomento do crédito para jovem em regime bonificado;
- i)- igualdade concorrencial dos interessados;
- j)- promoção de pólos habitacionais desenvolvidos com os serviços públicos necessários, saneamento básico e urbanismo;
- k)- diversificação de regimes de acesso ou aquisição de habitação por compra, renda resolúvel ou o arrendamento, em função da diferente capacidade aquisitiva dos interessados;
- l)- promoção de fundos especializados e de mecanismos de auto-sustentabilidade da política de habitação social;
- m)- cooperação institucional pública e privada.

2. Os princípios previstos no n.º 1 não prejudicam a aplicação das normas e princípios gerais, em razão das diferentes matérias em causa, designadamente, dos regimes de concessão de terras, do ordenamento do território, da protecção do ambiente e conservação da natureza, da protecção do património cultural, respectivamente, a Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro, a Lei n.º 3/04, de 25 de Junho, a Lei n.º 5/98, de 19 de Junho e a Lei n.º 14/05, de 7 de Outubro.

Artigo 2.º (Objecto)

1. A presente lei consagra as normas e princípios gerais que devem orientar a política de fomento habitacional visando a criação de condições destinadas a concretização do direito fundamental a habitação que assiste a todos os cidadãos, no quadro de um estado social de direito e de uma economia de mercado.

2 Formular as bases gerais da política fiscal e financeira para a aquisição do crédito habitacional, como instrumentos privilegiados do fomento habitacional.

Artigo 3.º (Âmbito)

1. A presente lei aplica-se a todas acções, planos ou programas do Estado que visam o fomento da política habitacional de iniciativa pública ou privada.

2. O fomento pode consistir:

- a)- definir novos critérios de assentamento populacional e construção de novos bairros e cidades
- b)- regular o sistema de incentivos fiscais;
- c)- regular o sistema de crédito habitacional;
- d)- promover o surgimento de fundos públicos ou particulares para fins habitacionais;
- e)- incentivar parcerias públicas ou privadas no domínio habitacional;

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

- f)- garantir a segurança urbana, as acessibilidades e infra-estruturas;
- g)- consolidar a identidade urbana e rural do País.

Artigo 4.º (Definições)

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a)- «Habitação» — a edificação implantada em lotes de terrenos urbanizados ou rurais, para tal classificados, nos termos da legislação em vigor;
- b)- «Política habitacional» — o conjunto de directrizes, acções, programas, planos ou projectos de âmbito nacional ou local com a finalidade de promoção de habitação de acordo com a tipologia consagrada na presente lei;
- c)- «Habitações urbanas» — as implantadas em terrenos classificados de urbanos ou urbanizáveis de acordo com as regras dos planos urbanísticos e demais disposições da presente lei;
- d)- «Habitações rurais» — as implantadas nos terrenos rurais, quer integrados nos domínios úteis consuetudinários, pelos respectivos titulares em regime de autoconstrução, quer as classificadas para fins de repovoamento ou construção de novos aglomerados rurais, de acordo com os planos de ordenamento, programas de habitação social, rural e demais regras da presente lei;
- e) «Habitação social totalmente subvencionada» — é aquela que se destina aos cidadãos que não preencham os padrões de rendimentos mínimos,
- f)- «Habitação social subvencionada» — é destinada aos cidadãos com rendimentos mínimos ou médios considerada para o efeito;
- g)- «Habitação social» — a habitação de baixa ou média renda apoiada pelo Estado ou pessoas colectivas de direito público destinadas a criar melhores condições de acesso a habitação com qualidade, por parte das pessoas com menor capacidade aquisitiva, incluindo as mais desfavorecidas, nos termos a fixar por regulamentos próprios e específicos;
- h)- «Habitação de alta renda» — aquela cujos custos ultrapassam os padrões regulamentares fixados para a classificação de habitação social e cuja promoção é deixada a livre iniciativa privada e as leis do mercado;
- i)- «Habitação autoconstruída» — é aquela que resulta da iniciativa do interessado atendendo as regras urbanísticas específicas;
- j)- «Reordenamento» — é a execução ou aplicação das políticas, planos, programas ou projectos com finalidade de concretizar o previsto nos diplomas sobre ordenamento do território e do urbanismo, atendendo os interesses nacionais ou locais;
- k)- «Repovoamento» — é a execução de planos, programas ou projectos que têm como finalidade o assentamento populacional, organização e construção de novos bairros, cidades e infra-estruturas atendendo os interesses nacionais ou locais para o efeito.

Artigo 5.º (Tipologia de habitação)

Para os fins de fomento habitacional, as habitações em razão de diferentes critérios, podem ser:

- a)- habitações urbanas e rurais, em razão da sua localização territorial;
- b)- habitação social;

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

- c)- habitação a custo de mercado, em razão da respectiva promoção pública ou privada, nos termos da presente lei e dos respectivos regulamentos;
- d)- habitação autoconstruída.

Artigo 6.º (Habitação social)

A habitação social deve ser, em regra, financeiramente auto-sustentada, com base nos seguintes requisitos mínimos de acesso e aplicação de normas e instrumentos de gestão sustentável:

- a)- requisitos de capacidade financeira mínima dos beneficiários, para pagamento das rendas ou das prestações de aquisição da habitação social concedida, cuja aferição é feita por padrões de rendimento mínimo, fixados nos termos de diplomas legais regulamentares da habitação social auto-sustentada;
- b)- criação e sustentação de um fundo de fomento habitacional alimentado pelas receitas, entre outras, das participações do Estado, das rendas ou das prestações de pagamento da aquisição das habitações pelos arrendatários ou concessionários e geridas com vista a cobertura dos custos de conservação respectivos e de fomento de outras habitações sociais para os demais cidadãos delas carenciados, nos termos de diplomas legais regulamentares;
- c)- obrigações de conservação mínima das habitações sociais, imputadas aos concessionários ou arrendatários, nos termos de diplomas legais regulamentares;
- d)- outros instrumentos previstos nos regulamentos especiais da habitação social auto-sustentada e do fundo de fomento habitacional.

Artigo 7.º (Finalidade da habitação social)

A habitação social sustentada deve ser destinada a contribuir especialmente para:

- a)- a descompressão e redimensionamento equilibrado das cidades e das suas periferias;
- b)- a reconversão das áreas e bairros degradados das cidades, pela criação de novos espaços urbanos destinados a habitação social integrada no ordenamento dos perímetros urbanos;
- c)- a melhoria em geral da qualidade de vida urbana.

Artigo 8.º (Habitação social totalmente subvencionada)

1. A habitação social totalmente subvencionada é destinada aos cidadãos em situação de extrema pobreza urbana, que não preencham os padrões de rendimentos mínimos, para suportar uma renda ou prestação de aquisição e se disponham a aderir a programas de repovoamento de zonas rurais ou projectos integrados de desenvolvimento agrário, silvícola, mineiro ou agro-industrial em áreas mais desfavorecidas do território nacional.

2. O Governo na aprovação dos projectos ou programas, mineiros, agrários e de desenvolvimento económico das zonas rurais, deve concertar com os investidores privados mecanismos de participação pública e privada nos custos de promoção das habitações sociais subvencionadas pelo Estado.

Artigo 9.º (Habitação social subvencionada)

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

1. A habitação social subvencionada deve ser destinada a contribuir especialmente para:

- a)- o reordenamento, repovoamento e desenvolvimento rurais;
- b)- o combate da expansão urbana ilimitada e desordenada e a contenção das cidades adentro dos limites de uma dimensão média ou equilibrada, adequada a preservar o ambiente, e a qualidade de vida urbana;
- c)- o combate do desemprego e das situações de pobreza extrema mais peculiares das cidades.

2. A promoção e o regime de acesso a habitação social rege-se por diploma próprio aprovado pelo Governo.

Artigo 10.º (Autoconstrução habitacional).

1. A autoconstrução compreende as seguintes modalidades:

- a)- a habitação urbana autoconstruída;
- b)- habitação rural autoconstruída, ou tradicional construída segundo a traça arquitectónica e as técnicas e práticas dos usos e costumes tradicionais locais.

2. O Governo deve incentivar a autoconstrução das habitações pelos cidadãos, quer dentro dos perímetros dos centros urbanos quer nas zonas das comunidades rurais, nos termos da lei, através dos seguintes instrumentos:

- a)- políticas de concessão de terrenos urbanos a baixos preços e oferta de projectos-tipo diversificados;
- b)- programas de orientação e apoio técnico-assistencial na execução de projectos-tipo de habitações rurais, com incorporação de materiais locais e introdução de novas regras e melhoria da qualidade das edificações rurais tradicionais, bem como das condições de salubridade, sem prejuízo da salvaguarda da traça arquitectónica e dos valores das culturas tradicionais, assim como do melhor aproveitamento dos materiais locais.

CAPÍTULO II ORDENAMENTO TERRITORIAL DA POLÍTICA HABITACIONAL

Artigo 11.º (Ordenamento territorial)

1. A execução da política de fomento habitacional deve ser conformada com as normas e princípios do ordenamento do território, que para fins habitacionais contém regras comuns e específicas, diferenciadamente aplicáveis aos terrenos ou centros urbanos e aos terrenos ou zonas rurais e em razão da defesa dos respectivos valores sociais e culturais específicos das comunidades urbanas e rurais, da protecção do ambiente e conservação da natureza.

2. O Governo, nos termos do número anterior, deve prever nos planos urbanísticos e de ordenamento rural os terrenos destinados a habitações urbanas, bem como os terrenos rurais das comunidades rurais tradicionalmente estabelecidas ou a implantação de novos aldeamentos rurais.

3. São proibidas as construções de habitações ou de outros edifícios de apoio as zonas habitacionais que violam as normas dos planos territoriais ou que não tenham em conta a paisagem natural, o património arquitectónico, histórico e cultural construído e os valores das comunidades rurais estabelecidas nas zonas rurais, sob pena de responsabilidade nos termos da lei.

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

Artigo 12.º (Ordenamento territorial das habitações urbanas)

1. Todos os espaços destinados a criação de zonas habitacionais dentro do perímetro urbano devem respeitar as normas e directivas dos planos urbanísticos, bem como as normas técnicas sobre edificações urbanas previstas em diplomas próprios, nomeadamente quanto as seguintes matérias:

- a)- classificação e loteamento dos terrenos urbanos para fins habitacionais de acordo com o zonamento dos espaços complementares para instalações de fins escolares, de lazer, culturais e outros equipamentos e infra-estruturas colectivas de saneamento básico, de redes de fornecimento de água, de energia eléctrica, de gás doméstico e de telecomunicações;
- b)- vias de comunicação e outras acessibilidades;
- c)- salvaguarda de espaços para implantação de zonas verdes;
- d)- salvaguarda de espaços para serviços públicos, comerciais, bancários e outros de interesse colectivo.

2. A construção de habitações fora dos espaços destinados a habitação pelos planos urbanísticos é ilegal e como tal sujeita as sanções previstas na lei.

Artigo 13.º (Ordenamento territorial das habitações rurais)

A construção de habitações nos perímetros das comunidades rurais deve respeitar as normas e directivas dos planos de ordenamento rural e de zonamento interno dos espaços das comunidades rurais ou de novos centros de repovoamento, bem como as normas técnicas sobre edificações rurais previstas em regulamentos próprios, nomeadamente quanto as seguintes matérias:

- a)- zonamento dos espaços para a construção por alinhamentos com arruamentos que ordenam o espaço comunitário, em termos compatibilizados com o respeito pelas tradições locais em matéria dos usos e práticas de ordenamento dos espaços habitacionais e para fins sociais e económicos;
- b)- salvaguarda de espaço para a implantação da habitação da autoridade tradicional local, segundo os usos e costumes;
- c)- preservação de espaços livres de construção habitacional e afectos aos usos colectivos das comunidades rurais, bem como para fins escolares, para áreas comunitárias de lazer e fins culturais e de convívio, bem como dos terrenos afectos ao exercício das actividades agrárias e económicas tradicionais;
- d)- salvaguarda de espaços para implantação de actividades económicas, familiares ou comunitárias;
- e)- preservação de espaços naturais periféricos das comunidades rurais, reservados a função geral de conservação da natureza e especial de manutenção da capacidade produtiva e de regeneração dos solos agrícolas, a protecção da fauna e flora selvagem, e da biodiversidade, segundo as boas práticas tradicionais locais;
- f)- preservação da paisagem natural e a construída pelo homem;
- g)- edificação das habitações, segundo o modelo é a traça arquitectónica tradicional, sem prejuízo de novas exigências técnicas e estéticas, que garantam o melhor aproveitamento das matérias-primas e dos materiais locais, salvaguardem melhores condições de divisão e espaçamentos internos mínimos, de luminosidade e contribuam para a melhor salubridade habitacional e a saúde pública das comunidades rurais.

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

Artigo 14.º (Concessão de terrenos para habitação)

1. Os terrenos classificados para fins de habitação nos termos das disposições anteriores são concedidos para construção de habitação em regime de iniciativa privada ou de autoconstrução aos respectivos interessados, cuja concessão requeiram nos termos da Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro — Lei de Terras e respectivos regulamentos.

2. Os terrenos classificados para fins de construção de habitações sociais de iniciativa pública permanecem sob a titularidade do Estado ou são concedidos a pessoas ou a empresa pública promotora do programa ou projecto de habitação social e só se transmitem para os beneficiários da habitação social no acto da respectiva compra ou da reversão da última renda sob o regime de renda resolúvel, convertida em propriedade.

3. Os terrenos que tenham incorporadas habitações sociais concedidas sob o regime de arrendamento ou outro equiparável que não transmita a propriedade, permanecem integrados no direito de propriedade da respectiva entidade pública.

Artigo 15.º (Segurança das habitações)

O ordenamento e localização de zonas habitacionais pelos planos territoriais urbanísticos ou rurais devem respeitar as normas de distanciamentos adequados de zonas industriais perigosas ou poluentes com vista a salvaguarda da segurança física, da saúde e do ambiente nas respectivas áreas habitacionais.

CAPÍTULO III SISTEMA DE PROMOÇÃO HABITACIONAL

Artigo 16.º (Sistema de promoção habitacional)

1. O sistema de promoção habitacional compreende os seguintes incentivos e instrumentos:

- a)- incentivos fiscais;
- b)- incentivos financeiros;
- c)- incentivos fundiários;
- d)- incentivos de ordenamento territorial e infra-estrutural;
- e)- instrumentos de gestão do parque habitacional do Estado.

2. Os incentivos fiscais compreendem as isenções e reduções fiscais a serem criadas nos termos da lei.

3. Os incentivos financeiros compreendem:

- a)- os mecanismos de custos controlados a integrar nas habitações sociais de iniciativa e de propriedade pública, de modo a contê-los dentro dos limites e/ou padrões de custo-qualidade aceitáveis e financeiramente sustentáveis;
- b)- a política de crédito a habitação.

4. Os incentivos fundiários têm por finalidade garantir preços e/ou prestações fundiárias a praticar na aquisição de terrenos para autoconstrução e construção de habitações.

5. Os incentivos de ordenamento territorial compreendem todos os mecanismos destinados a ordenar e a classificar os terrenos destinados a construção de habitação e a garantia da implantação das acessibilidades e das infra-estruturas de saneamento

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

básico e equipamentos colectivos que funcionem como atractivos a construção preferencial das habitações nas zonas definidas pelo planeamento territorial.

6. Os instrumentos de gestão do parque habitacional do Estado são os planos e programas da habitação social da iniciativa ou apoio públicos promovidos directamente pelo Estado ou outras pessoas ou empresas públicas ou sob propostas de promotores privados ou mistos, nos termos da lei.

Artigo 17.º (Responsabilidade do Governo)

Compete ao Governo a regulamentação e a implementação em geral, do sistema de concessão dos incentivos de fomento habitacional, designadamente, através da:

a)- elaboração e aprovação prévia dos planos urbanísticos e de ordenamento rural com a previsão adequada dos terrenos urbanos e rurais destinados a habitação por iniciativa privada ou de autoconstrução, em geral e em particular aos programas e projectos de habitação social, urbana e rural apoiados pelo Estado ou outras pessoas colectivas de direito público;

b)- elaboração de proposta de lei sobre isenções ou reduções das taxas relativas aos impostos que incidam sobre a aquisição de imóveis, concessão de terrenos destinados a habitação e abrangidas pelo fomento;

c)- regulamentação do sistema de crédito a habitação;

d)- implementação, reforço e modernização das capacidades de funcionamento e dos procedimentos a adoptar pelos organismos e entidades públicas, privadas, de âmbito nacional e local, que exerçam poderes de intervenção directa nas áreas do planeamento territorial, do cadastro e registo prediais, classificação e concessão de terrenos para fins habitacionais, fomento e gestão do parque habitacional do Estado, com vista a criação das condições orgânicas de concessão e gestão das habitações sociais;

e)- aprovar as directivas gerais da política de afectação de terrenos para fins habitacionais e a sua concessão ou transferência dos domínios privados do Estado para os Governos provinciais;

f)- aprovar os programas ou projectos integrados de repovoamento rural e de desenvolvimento agrário e silvícola e económico com a criação de novos aldeamentos rurais e respectivos programas de habitação rural,

g)- aprovar directivas gerais para a elaboração dos programas ou projectos de construção de habitações sociais e as prioridades para a sua implementação regional e local.

Artigo 18.º (Tutela)

1. A concretização do sistema de promoção habitacional previsto na presente lei deve ter em conta o exercício da competência e a especialização dos diversos organismos da administração pública central e local com relevância para os que incidem sobre as matérias do planeamento territorial e habitacional, fiscais e de obras, públicas.

2. Os ministérios de tutela devem envidar esforços no sentido de concretizar o previsto na presente lei, criando todas as condições de cooperação, solidariedade e interdependência institucional com os demais organismos públicos e privados, cuja acção incida ou contribua para a eficácia e eficiência do sistema de promoção habitacional.

CAPÍTULO IV FUNDO DE FOMENTO HABITACIONAL

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

Artigo 19.º (Fundo para o fomento habitacional)

É criado o Fundo de Fomento Habitacional com autonomia financeira sustentado pelas receitas das concessões e gestão da habitação social e das dotações comparticipadas do Orçamento Geral do Estado.

Artigo 20.º (Tutela)

O Fundo de Fomento Habitacional está sujeito a tutela administrativa do Ministério do Urbanismo e Ambiente e a tutela financeira do Ministério das Finanças.

Artigo 21.º (Atribuições)

O Fundo de Fomento Habitacional destina-se a financiar as actividades de promoção, urbanização, construção e gestão de habitação, em especial as de carácter social.

Artigo 22.º (Fontes de financiamento)

Constituem receitas do Fundo de Fomento Habitacional, as seguintes:

- a)- as dotações do Orçamento Geral do Estado que lhe forem atribuídas em cada exercício;
- b)- os saldos transitados dos exercícios anteriores;
- c)- as dotações de entidades singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras que foram feitas, directamente ao Fundo de Fomento Habitacional ou a República de Angola, para efeitos de utilização nos objectivos descritos no artigo 5.º do presente diploma;
- d)- as receitas de financiamento obtidas pelo Estado e destinadas especificamente aos objectivos descritos no artigo 5.º do presente diploma;
- e)- os resultados das aplicações financeiras realizadas pela administração do Fundo de Fomento Habitacional;
- f)- percentagem das receitas provenientes do imposto predial, imposto de sisa, das rendas de casa do parque imobiliário habitacional e comercial do Estado, da alienação do parque habitacional do Estado e da totalidade dos imóveis vinculados, nos termos da Lei n.º 12/01, de 14 de Setembro.

Artigo 23.º (Regime financeiro)

1. A actividade financeira do Fundo de Fomento Habitacional rege-se por um orçamento próprio, no qual são inscritas todas as receitas e despesas.
2. O orçamento próprio do Fundo de Fomento Habitacional integra-se no Orçamento Geral do Estado, nos termos da Lei n.º 9/97, de 17 de Outubro.

Artigo 24.º (Beneficiários do fundo)

Podem recorrer ao Fundo do Fomento Habitacional nos termos a regulamentar, as entidades nacionais a seguir designadas:

- a)- todas instituições públicas, privadas e cooperativas que promovem a construção de habitações sociais;
- b)- os cidadãos em geral.

Artigo 25.º (Fundos privados)

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

1. As instituições financeiras públicas ou privadas legalmente constituídas podem criar fundos próprios para o fomento de habitação privada em regime de preços livres.
2. A criação de fundos privados de fomento habitacional deve ser integrada nos instrumentos da política de crédito habitacional e pode ser acompanhada de incentivos fiscais.
3. O regime de fundos privados é aprovado por diploma do Governo.

Artigo 26.º (Taxas de actualização)

1. Os contratos de venda ou construção de habitações para pagamento a prazo ou contratos de empréstimos para aquisição ou construção de habitação podem prever o reajustamento das prestações mensais de amortizações e dos juros, através da aplicação de taxas de actualização a fixar nos termos da lei.
2. O reajustamento deve ter em conta o índice do mínimo e do máximo previsto para o tipo de habitação, bem como o rendimento do agregado familiar.

Artigo 27.º (Crédito habitacional)

Os requisitos para obtenção de crédito com juros bonificados para compra ou construção de habitação social e de habitação de preços livres são fixados por diploma do Governo, sem prejuízo da livre iniciativa das instituições financeiras em matéria de concessão de crédito imobiliário, de acordo com a legislação geral a elas aplicável e as práticas do mercado.

CAPÍTULO V INSTRUMENTOS SANCIONATÓRIOS

Artigo 28.º (Crime de corrupção passiva imobiliária)

1. Constitui crime de corrupção, punível com a mesma medida de pena aplicável ao crime de corrupção previsto no Código Penal:
 - a)- a prática ou cobrança por parte de funcionários públicos ou agentes administrativos e para benefício pessoal ou de terceiro, de preços ou prestações fundiárias acima do legal e oficialmente estabelecidos e publicitados pelas autoridades públicas provinciais e locais e em geral a prática de actos administrativos irregulares nos processos de venda e concessão de terrenos classificados para habitação;
 - b)- a prática ou cobrança por parte de funcionários públicos ou agentes administrativos e para benefício próprio ou de terceiro, de preços de venda ou de arrendamento de habitação social que não correspondam aos preços ou rendas oficialmente fixadas pela competente autoridade pública.
2. Os crimes previstos no n.º 1 são puníveis, sem prejuízo da aplicação cumulativa das sanções aplicáveis a título de contravenções previstas e puníveis nos termos do artigo 31.º da presente lei.

Artigo 29.º (Transgressões)

1. Constituem transgressões administrativas a construção em geral, de habitações em violação das normas imperativas do ordenamento do território, da presente lei e em especial:
 - a)- a construção de habitações em terrenos não classificados para construção de habitações pelos planos urbanísticos e de ordenamento rural;

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

b)- a construção de habitações em terrenos viários e demais terrenos reservados para implantação de arruamentos, vias e infra-estruturas urbanas, sem respeito pelas distâncias legais mínimas das vias sejam elas nacionais ou locais;

c)- a construção de habitações em espaços naturais protegidos, e demais terrenos reservados ou áreas vedadas para construção por normas dos planos territoriais, ou directivas que constituam seus sucedâneos aprovados pelo organismo competente do Estado;

d)- a edificação de imóveis em zonas sem o mínimo de condições de ordenamento territorial do espaço, em violação das normas dos regulamentos das edificações e que ponham em risco a segurança de bens e pessoas;

e)- a celebração de contratos inerentes aos bens imobiliários sem o pagamento das taxas devidas, previstas nos respectivos regulamentos;

f)- a publicidade de venda de habitações ou imóveis, sem que haja autorização passada pelo organismo público com competência para o efeito.

2. As transgressões previstas no número anterior são punidas nos termos da Lei n.º 10/87, de 26 de Setembro — Lei-Quadro das Transgressões Administrativas.

Artigo 30.º (Agravantes especiais)

1. As sanções previstas e aplicáveis nos termos do artigo 31.º são agravadas nas seguintes circunstâncias:

a)- quando o infractor tenha edificado em terrenos urbanos classificados para fins de interesse geral e público;

b)- quando o infractor tenha edificado em zonas qualificadas como históricas, integradas no património cultural, nos termos da legislação aplicável;

c)- quando as habitações sejam fraudulentamente vendidas como sendo de alta renda e as mesmas estejam classificadas como de interesse social, de baixa ou média renda, ou se verificar fraude em relação a qualidade da construção face ao tipo de habitação contratada e paga pelo lesado;

d)- quando se verificar mora injustificada na entrega do imóvel após o pagamento do preço acordado;

e)- quando da infracção resultar benefício para o infractor;

f)- quando se verificar fraude do construtor para aquisição de benefícios fiscais em relação ao tipo de habitação e as condições de localização.

2. A multa agravada deve ter em conta o valor do imóvel na venda ou de arrendamento.

Artigo 31.º (Demolição)

1. Todas as construções em transgressão as normas técnicas e legais previstas na presente lei e nos regulamentos de edificação geral e/ou especial, que ponham em risco a segurança de pessoas e bens ou atentem contra a estética urbanística, paisagística dos prédios circundantes, podem ser demolidas sem prejuízo dos programas, planos ou projectos específicos para o realojamento ou reassentamento populacional para o efeito.

2. As construções previstas no número precedente estão sujeitas a demolição Sem direito a qualquer indemnização, quando a edificação e a sua localização ofendam gravemente as disposições legais aplicáveis, salvo se os próprios infractores optarem

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

por corrigir os erros de construção e eliminar os efeitos lesivos do interesse público ou direitos de terceiros.

3. As medidas previstas no presente artigo devem respeitar a proporcionalidade e dignidade social dos cidadãos, bem como a Resolução n.º 60/06, de 4 de Setembro, que aprova a Política do Governo para o Fomento Habitacional, o Decreto n.º 2/06, de 23 de Janeiro, que aprova o Regulamento Geral dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais e o Decreto n.º 13/07, de 26 de Fevereiro, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 32.º (Actos administrativos)

1. Os actos administrativos de concessão de direitos de acesso a habitação social, seguem o regime geral do procedimento administrativo regulado pelo Decreto-Lei n.º 16-A/95, de 15 de Dezembro.

2. Os procedimentos relativos a implementação de programas de habitação social são de carácter prioritário.

3. São nulos os actos de transmissão a terceiros de terrenos reservados pelo Estado para a implementação de programas de habitação social.

4. São igualmente nulos os actos de venda ou de arrendamento de habitações sociais que não se conformem com as normas e os princípios da presente lei e dos demais diplomas regulamentares, sobre processo de atribuição de habitações sociais.

Artigo 33.º (Publicidade dos programas de habitação social)

1. O Governo deve publicitar os programas de habitação social, em razão do tempo e da área territorial de execução dos programas.

2. O disposto no n.º 1 não prejudica o regime de sigilo da administração pública nos limites legais compatíveis com a transparência dos processos administrativos.

Artigo 34.º (Competência)

Compete aos órgãos da administração central e local do Estado aplicar as medidas punitivas previstas na presente lei, sem prejuízo das competências dos órgãos judiciais competentes.

Artigo 35.º (Destino das multas)

As multas aplicadas nos termos da presente lei devem constituir receita do Fundo de Fomento Habitacional.

CAPÍTULO VI RECURSOS

Artigo 36.º (Recurso hierárquico)

1. Dos actos administrativos executórios e definitivos proferidos nos processos quer de execução de programas de habitação social quer de concurso para a atribuição de direitos de acesso a habitação social, cabe recurso hierárquico para a competente autoridade de tutela.

2. Para a reapreciação da decisão recorrida, o recorrente é notificado para, no prazo de sete dias, ser ouvido sobre as suas razões ou manifestar a sua intenção de manter o recurso ou de desistir do mesmo, presumindo-se que desiste se nada disser.

Lei n.º 3/07 de 3 de Setembro

Assembleia Nacional

3. A decisão sobre o recurso deve ser proferida no prazo de 30 dias, após a data de interposição, considerando-se tacitamente indeferido, uma vez expirado o prazo, sem notificação da decisão.

Artigo 37.º (Recurso contencioso)

1. Notificado da decisão que não atendeu o recurso hierárquico ou decorrido o prazo previsto no n.º 3 do artigo 31.º para se presumir o indeferimento tácito, o recorrente pode, no prazo de 60 dias, interpor recurso contencioso para o tribunal territorialmente competente em razão da matéria administrativa em causa.

2. São irrecorríveis os actos políticos do Governo que aprovam programas e projectos de habitação social, bem como de fomento de outros tipos de habitação.

3. O recurso de actos administrativos tem efeito suspensivo nos termos gerais aplicáveis.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 38.º (Cooperação institucional)

Todas as instituições públicas e privadas devem apoiar os organismos legalmente competentes no cumprimento do disposto na presente lei.

Artigo 39.º (Revogação)

É revogada toda a legislação que contraria o previsto na presente lei.

Artigo 40.º (Dúvidas e omissões)

As dúvidas e omissões que se suscitarem da interpretação e aplicação da presente lei são resolvidas pela Assembleia Nacional.

Vista e aprovada pela Assembleia Nacional, em Luanda, aos 28 de Junho de 2007.

Publique-se.

O Presidente em exercício da Assembleia Nacional, João Manuel Gonçalves Lourenço.

Promulgada aos 18 de Julho de 2007.

O Presidente da República, José Eduardo dos Santos.