

**Decreto-Lei n.º 380/97  
de 30 de Dezembro**

- Com as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:
  - Dec. Lei nº 83/2019 de 27 de junho.

A política de acção social nas Forças Armadas, desde a criação dos respectivos Serviços Sociais, em 1958, até à recente aprovação do Estatuto do Instituto de Acção Social das Forças Armadas (IASFA) pelo Decreto-Lei n.º 284/95, de 30 de Outubro, consagra o apoio à habitação como um dos seus objectivos principais, designadamente através da promoção da construção de casas económicas com vista ao alojamento do agregado familiar de beneficiários, mediante arrendamento ou aquisição a prazo.

Com o intuito de regular o processo de distribuição e proceder a ajustamentos no regime de arrendamento daquelas casas, foram publicados o Decreto-Lei n.º 44953, de 2 de Abril de 1963, e a Portaria n.º 104/70, de 16 de Fevereiro. Posteriormente, veio este tipo de arrendamento a ser submetido ao regime de renda apoiada, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, em cumprimento do disposto no Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

A situação actual caracteriza-se pela sobreposição de regimes, com inúmeros problemas de interpretação e aplicação de normas, bem como por uma dificuldade de prosseguir os fins sociais do IASFA, designadamente de conservação do respectivo património imobiliário. Adaptam-se, pois, os princípios do regime geral de renda apoiada às situações específicas das casas de renda económica do Instituto de Acção Social das Forças Armadas, solucionando os especiais problemas decorrentes da dificuldade de aplicação dos regimes vigentes nesta matéria e da necessidade de modernização do sistema.

Assim:

O Governo decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o seguinte:

**Capítulo I**

Disposições gerais

**Artigo 1.º**

Âmbito de aplicação

O presente diploma aplica-se ao arrendamento das casas de renda económica do Instituto de Acção Social das Forças Armadas (IASFA).

**Artigo 2.º**

Legislação subsidiária

Nos casos omissos são aplicáveis as normas do regime geral da locação civil, bem como as do arrendamento urbano.

## **Capítulo II**

### Processo de atribuição

#### **Artigo 3.º**

##### Obrigatoriedade e âmbito dos concursos

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - A atribuição das casas referidas no artigo 1.º aos beneficiários do IASFA faz-se mediante concurso por inscrição a promover pelo IASFA nos termos previstos no artigo 10.º e nos n.os 3 e 4 do artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, o qual tem por fim a seleção e a classificação dos concorrentes a arrendatário dos fogos que se encontrem devolutos à data da abertura do concurso ou que o venham a ficar durante o seu prazo de validade.

2 - Os concursos são realizados tendo por base critérios de adequação da tipologia do fogo às necessidades do agregado familiar do concorrente, por forma a evitar situações de subocupação ou sobreocupação, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

#### **Artigo 4.º**

##### Modalidades dos concursos

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - Os concursos por inscrição são normais ou extraordinários.

2 - Aos concursos normais só podem concorrer os beneficiários titulares definidos no n.º 1 do artigo 1.º do Regulamento dos Beneficiários do Instituto de Ação Social das Forças Armadas, I. P., aprovado pela Portaria n.º 1238/2010, de 14 de dezembro.

3 - Aos concursos extraordinários podem concorrer os beneficiários titulares definidos nos n.os 2 e 3 e os beneficiários familiares definidos no n.º 5 do artigo 1.º do Regulamento referido no número anterior.

4 - Os concursos extraordinários são obrigatoriamente realizados quando:

- a) O número de inscrições obtido nos concursos normais seja inferior ao número de casas postas a concurso;
- b) Se presuma ser insuficiente o número de concorrentes aos concursos normais, caso em que poderão ser abertos em simultâneo com estes últimos, embora só produzam efeitos no caso de se verificar a insuficiência prevista.

5 - A título excecional, pode proceder-se à atribuição de habitações de renda económica nas situações de necessidade habitacional urgente e ou temporária previstas no n.º 1 do artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, 19 de dezembro, na sua redação atual, em termos a definir em regulamento próprio aprovado pelo conselho diretivo do IASFA, homologado pelo membro do Governo responsável pela área da defesa nacional.

## **Artigo 4.º-A**

### Concursos para casas devolutas carecidas de obras

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

- 1 - O conselho diretivo do IASFA pode determinar a abertura de concursos por inscrição, normais, que tenham exclusivamente por objeto a atribuição de casas de renda económica que se encontrem devolutas e carecidas de obras necessárias a uma utilização condigna, a serem realizadas pelo beneficiário e a suas expensas, desde que o valor dessas obras, estimado pela unidade orgânica com atribuições no âmbito da gestão do património, não ultrapasse o valor de (euro) 5000, excluindo o IVA.
- 2 - Os concursos previstos no número anterior definem expressamente quais as obras necessárias a tornar condigna a utilização da casa e respetivos valores.
- 3 - Após a celebração do contrato de arrendamento, a ocupação da casa pelo arrendatário somente pode ocorrer depois de concluídas as obras, as quais devem ser realizadas num prazo máximo de 120 dias, podendo ser excecionalmente autorizada pelo conselho diretivo uma prorrogação do prazo de 90 dias.
- 4 - Uma vez comunicada pelo arrendatário ao IASFA a conclusão das obras referidas no número anterior, as mesmas são obrigatoriamente fiscalizadas pela unidade orgânica do IASFA com competências no âmbito da gestão do património, no prazo de 15 dias úteis, contados da referida comunicação.
- 5 - A comunicação da conclusão das obras é acompanhada de cópia do comprovativo do pagamento das mesmas.
- 6 - A não conclusão das obras no prazo referido no n.º 3, ou a omissão de comunicação das obras e de remessa do comprovativo de pagamento referido no número anterior, determinam a caducidade imediata do contrato de arrendamento, não conferindo ao arrendatário direito a qualquer indemnização, salvo em situações excecionais que comprovadamente não lhe sejam imputáveis.
- 7 - A amortização do valor das obras é efetuada, no prazo de 60 meses contados da data da celebração do contrato de arrendamento, mediante isenção do pagamento das rendas vincendas até que seja atingida a totalidade desse valor.
- 8 - O arrendatário não pode realizar obras cujo valor exceda o montante da respetiva renda multiplicado por 60.

## **Artigo 5.º**

### Regulamentação

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

As disposições reguladoras do funcionamento dos concursos a que se refere o artigo 3.º, respetivos programas, formas de classificação, distribuição das casas, critérios de hierarquização e de ponderação são fixadas em regulamento próprio, a aprovar por portaria do membro do Governo responsável pela área da defesa nacional, sob proposta do IASFA.

## **Capítulo III**

### Arrendamento

#### **Secção I**

#### Contrato de arrendamento e sua resolução

##### **Artigo 6.º**

##### Forma do contrato de arrendamento

O arrendamento é objecto de contrato reduzido a escrito.

##### **Artigo 7.º**

##### Fundamentos específicos de despejo

1 - Além dos indicados nas normas do Regime do Arrendamento Urbano, constituem fundamentos específicos da resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo a ocorrência de qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Perder o arrendatário a qualidade de beneficiário do IASFA;
- b) Ter o cônjuge sobrevivente, para quem se transmitiu o direito ao arrendamento por morte do primitivo arrendatário, celebrado novo casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- c) Ter o ex-cônjuge divorciado do arrendatário, para quem se transmitiu o direito ao arrendamento por decisão judicial, celebrado novo casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- d) Ter o beneficiário da transmissão prevista no n.º 3 do artigo 8.º deste diploma celebrado casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- e) Verificar-se, em qualquer altura, ter o arrendatário prestado, dolosamente, declarações falsas, incorrectas ou inexatas aquando da sua candidatura e por força das quais tenha resultado uma errada classificação, bem assim como não ter prestado atempadamente quaisquer declarações necessárias, quando essa omissão possa ter-lhe trazido qualquer benefício indevido;
- f) Passar o arrendatário a dispor, num raio de 30 km da localidade onde preste serviço ou da localidade onde se situe o fogo arrendado, de casa própria adequada às necessidades do agregado familiar ou de qualquer casa de renda económica atribuída por organismo oficial, excepto se esta atribuição resultar de determinação legal inerente à função exercida;
- g) Deixar o fogo arrendado de ser utilizado pelo arrendatário como residência permanente, salvo casos de força maior ou doença ou se a ausência se verificar por razões de serviço ou em cumprimento de missões oficiais;
- h) Não regressar o arrendatário ao fogo arrendado quando tiver sido realojado temporariamente noutra localidade por motivo de incêndio, derrocada, demolição ou obras demoradas de remodelação, após terminadas as reparações, no prazo que lhe haja sido determinado pelo IASFA e comunicado por carta registada com aviso de recepção, salvo se estiver em curso o processo previsto no artigo 13.º deste diploma;
- i) Dar hospedagem a qualquer pessoa estranha ao agregado familiar;

- j) Não serem cumpridas pelo arrendatário ou por quaisquer pessoas com ele residentes as determinações do IASFA fundamentadas nas cláusulas contratuais e na regulamentação aplicável, com vista à normal conservação do fogo arrendado e serventias do imóvel e à disciplina de utilização dos serviços e das partes comuns.
- 2 - Os arrendatários ficam obrigados a comunicar ao IASFA a ocorrência de qualquer dos factos referidos nas alíneas a), b), c), d), f) e g) do n.º 1 deste artigo, por meio de carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias a contar da data da ocorrência.
- 3 - O incumprimento do disposto no número anterior constitui os arrendatários devedores de uma obrigação de indemnização de montante equivalente ao triplo do valor das rendas que se hajam vencido entre a data da ocorrência que fundamenta a resolução do contrato de arrendamento e a da devolução do arrendado.
- 4 - O reconhecimento da existência dos fundamentos específicos de resolução previstos no n.º 1 deste artigo é da competência dos tribunais comuns.
- 5 - Os arrendatários que prestem declarações falsas, incompletas ou inexatas ou que não façam qualquer das comunicações a que ficam obrigados por força da relação contratual incorrem em responsabilidade civil por todos os prejuízos que dessa conduta advierem ao IASFA, independentemente das sanções disciplinares ou criminais aplicáveis

## **Secção II**

Caducidade do arrendamento, utilização e mudança de habitação

### **Artigo 8.º**

Caducidade, transmissão por morte

- 1 - O arrendamento caduca por morte do arrendatário.
- 2 - O arrendamento não caduca, porém, caso sobreviva ao arrendatário cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, o que determina a transmissão para este da posição contratual.
- 3 - O arrendamento transmite-se ainda por morte do arrendatário titular, quando este não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens, à pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges.

### **Artigo 9.º**

Transmissão por divórcio

A transmissão do direito ao arrendamento para o ex-cônjuge do primitivo arrendatário por motivo de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens deve ser notificada oficiosamente ao IASFA, ficando o novo arrendatário obrigado ao pagamento, caso não seja beneficiário familiar, de um montante equivalente à quota actualizada do beneficiário ex-cônjuge, a acrescer à respectiva renda.

## **Artigo 10.º**

### Utilização transitória do fogo

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - Não obstante a verificação da caducidade do arrendamento, podem continuar a residir no fogo os elementos do agregado familiar do arrendatário falecido que comprovem encontrar-se numa das seguintes situações:

- a) Incapacidade física ou psíquica para angariar meios de subsistência;
- b) Menoridade legal;
- c) A qualidade de estudante com direito a abono de família;
- d) Idade superior a 50 anos, ter sempre residido com o arrendatário e auferir mensalmente proventos inferiores ao salário mínimo nacional.

2 - As pessoas que se encontrem nas condições que lhes permitam ocupar transitoriamente o fogo devem requerê-lo, no prazo de 90 dias a contar do falecimento do arrendatário, por si ou através de representante legal, juntando a necessária prova.

3 - As autorizações previstas no n.º 1 deste artigo são concedidas por um ano e renováveis por igual período, enquanto se comprove a manutenção de qualquer das situações ali referidas, salvo, nos casos previstos nas alíneas a), c) e d), quando tenha sido oferecida, sem aumento de encargos para os interessados, a possibilidade de internamento ou alojamento em estabelecimentos adequados.

4 - A renovação da autorização não terá lugar se o interessado não fizer prova de que se mantêm as circunstâncias que determinaram a concessão da autorização até 30 dias antes do seu termo.

## **Artigo 11.º**

### Troca de habitações entre arrendatários

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - A troca de habitações só é permitida quando dela resultem soluções habitacionais mais adequadas à natureza dos agregados familiares dos respectivos arrendatários.

2 - Uma vez autorizada a troca de habitações pelo conselho diretivo do IASFA, são celebrados novos contratos de arrendamento, com a correspondente correção das rendas.

## **Artigo 12.º**

### Mudança de fogo arrendado

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - Ocorrendo subocupação do fogo arrendado, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e não tendo o arrendatário concorrido a um fogo compatível com a dimensão do seu agregado familiar, pode ser-lhe determinada a mudança para outro de tipologia mais adequada, o qual deve situar-se na mesma localidade, exceto se o arrendatário manifestar concordância com outra localização, havendo lugar à alteração da renda contratual, que é calculada de acordo com o previsto no artigo 14.º do presente diploma.

2 - A mudança de fogo nos casos previstos no número anterior é determinada pelo conselho diretivo do IASFA e efetuada a expensas do IASFA.

3 - Pode ser autorizada a mudança de fogo a requerimento do arrendatário nos casos de:

- a) Doença do arrendatário ou de familiar que com ele resida, que condicione permanentemente, de forma comprovada, a sua mobilidade ou capacidade de locomoção, desde que de tal mudança não advenha prejuízo, quer para o IASFA quer para eventuais concorrentes em concursos abertos;
- b) Sobreocupação do fogo, considerando a adequação de tipologia nos termos do n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, desde que de tal mudança não advenha prejuízo, quer para o IASFA quer para eventuais concorrentes em concursos abertos.

4 - As mudanças referidas no número anterior são efetuadas a expensas do arrendatário, cabendo-lhe igualmente suportar o pagamento de quaisquer obras que se mostrem necessárias, desde que aprovadas previamente pelo conselho diretivo do IASFA.

### **Artigo 13.º**

Conversão de habitação temporária em definitiva

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - Os arrendatários que, por motivo de incêndio, derrocada, demolição ou obras demoradas no fogo arrendado, tenham sido provisoriamente realojados noutros fogos podem requerer a sua transferência definitiva para estes, que, quando autorizada, implica a celebração de novos contratos e a correspondente correção das rendas.

2 - A transferência definitiva só pode ser autorizada se for respeitada a relação entre a dimensão do agregado familiar e a tipologia do fogo, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

### **Secção III**

Fixação, atualização e revisão das rendas

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

### **Artigo 14.º**

Fixação da renda contratual

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - O valor da renda é determinado nos termos do disposto nos artigos 21.º e 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 - [Revogado.]

### **Artigo 15.º**

Atualização e revisão da renda

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - A atualização e revisão do valor da renda rege-se pelo disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 - [Revogado.]

3 - [Revogado.]

## **Artigo 16.º**

### Pagamento das rendas

O pagamento das rendas é feito mediante desconto nas remunerações, pensões e complementos de pensão ou subsídios auferidos pelos arrendatários ou, em caso de impossibilidade, pela forma designada no contrato.

## **Capítulo IV**

### Disposições finais e transitórias

## **Artigo 17.º**

### Correcção extraordinária da renda

*(Entrada em vigor: 2019-08-01)*

1 - As rendas dos fogos arrendados antes da entrada em vigor do presente diploma são objecto de correcção extraordinária, sendo os respectivos montantes determinados nos termos do artigo 14.º como se o arrendamento tivesse sido celebrado no momento da correcção, não havendo, porém, lugar a qualquer reposição caso a renda corrigida seja inferior à anteriormente praticada.

2 - A correcção extraordinária da renda faz-se anual e escalonadamente, pela forma seguinte:

- a) No 1.º ano o novo valor da renda não pode exceder 5% do montante da remuneração ou pensão e complemento de pensão, ilíquidos, do arrendatário;
- b) Nos quatro anos seguintes o valor da renda corrigida e eventualmente actualizada não pode exceder, respectivamente, no 2.º ano, 7,5%, no 3.º ano, 10%, no 4.º ano, 12,5% e, no 5.º ano, 15% do montante da remuneração ou pensão e complemento de pensão, ilíquidos, do arrendatário.

3 - O IASFA procede à correcção extraordinária da renda mediante comunicação, por escrito, ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que a renda corrigida comece a ser devida, dando-lhe conhecimento dos elementos utilizados para o efeito na determinação do valor actualizado do fogo.

## **Artigo 18.º**

### Norma revogatória

São revogadas todas as disposições que contrariem o regime estabelecido pelo presente diploma, designadamente:

- a) Decreto-Lei n.º 44953, de 2 de Abril de 1963;
- b) Portaria n.º 20370, de 14 de Fevereiro de 1964;
- c) Portaria n.º 104/70, de 16 de Fevereiro.



Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 23 de Outubro de 1997. - António Manuel de Oliveira Guterres - António Manuel de Carvalho Ferreira Vitorino - António Luciano Pacheco de Sousa Franco.

Promulgado em 28 de Novembro de 1997.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 9 de Dezembro de 1997.

O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

*««« Publicado no DR – Série I-A nº 300/1997, de 30 de dezembro »»»*