

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL DOS AÇORES

Decreto Legislativo Regional n.º 23/2004/A de 29 de Junho de 2004

Segunda alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro (estabelece os apoios a conceder aos sinistrados da crise sísmica de 9 de Julho de 1998, com vista a promover a reconstrução das habitações afectadas, através da adopção de medidas excepcionais de carácter financeiro).

O Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, diploma que consagrou os apoios a conceder pelo Governo Regional às vítimas da crise sísmica de 9 de Julho de 1998, veio permitir aos agregados familiares arrendatários e comodatários de imóveis sinistrados o acesso aos apoios destinados à aquisição e construção de habitação.

No entanto, as contingências do parque habitacional das ilhas do Faial e do Pico e a inflação que aí se verificou ao nível dos preços de venda quer do património construído quer dos solos aptos para a construção, a que não são alheias um conjunto de restrições impostas à edificação por razões ou condicionalismos de natureza preventiva, ambiental e urbanística, fizeram com que alguns destes agregados familiares, detentores de menores recursos, ficassem impossibilitados de construir as suas habitações com os apoios a que legitimamente se candidataram, por incapacidade económico-financeira para adquirir o solo necessário para o efeito.

Impõe-se, por isso, a adopção de medidas que contrariem estes constrangimentos, os quais constituem um entrave à consecução dos objectivos visados pelo próprio Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, ou seja, a resolução dos problemas habitacionais das populações sinistradas, especialmente as de menores recursos, garantindo-lhes o acesso a uma habitação condigna.

Deste modo, em complemento dos apoios já instituídos, pretende-se com o presente diploma conferir aos arrendatários e aos comodatários, integrados na classe I, que não sejam proprietários de solos com aptidão para a construção de habitação, a possibilidade de beneficiarem de uma comparticipação financeira a fundo perdido destinada à aquisição de um solo apto para esse fim, determinada em função do rendimento per capita do agregado familiar, ou da cedência de um prédio ou fracção autónoma destinado à habitação, mediante o pagamento do custo do terreno infra-estruturado correspondente, a realizar em prestações mensais constantes, sem retribuição de juros, pelo período máximo de 20 anos.

Por fim, prevêem-se um conjunto de novas obrigações e sanções para os beneficiários dos apoios ora instituídos, tendo em vista assegurar a aplicação efectiva destes últimos ao fim a que se destinam.

A Assembleia Legislativa Regional decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição e da alínea c) do n.º 1 do artigo 31.º do Estatuto Político-Administrativo, o seguinte:

CAPÍTULO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Alterações ao Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro

1 - Os artigos 2.º, 7.º, 10.º, 16.º e 17.º do Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 8/2003/A, de 12 de Março, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

Conceitos

Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- k) ...
- l) ...
- m) ...
- n) ...
- o) ...
- p) 'Solo apto para construção' o que permite a construção da habitação considerada para efeitos da determinação do apoio.

Artigo 7.º Arrendamentos e comodatos

- 1 - ...
- 2 - Desde que incluídos na classe I, os arrendatários e os comodatários que, comprovadamente, não sejam proprietários de solos com aptidão para a construção da habitação correspondente ao apoio de que são beneficiários nos termos do presente diploma poderão ainda aceder aos seguintes apoios:
 - a) Comparticipação financeira a fundo perdido destinada a aquisição de solo apto para construção;
 - b) Cedência de prédio ou fracção autónoma destinado à habitação.
- 3 - O apoio previsto na alínea b) do número anterior pode ter por objecto prédios ou fracções autónomas já construídos ou a construir e não é acumulável com qualquer outro previsto no presente diploma.
- 4 - Para a realização do apoio previsto na alínea b) do n.º 2, o Governo Regional pode adquirir prédios ou fracções autónomas devolutos e, se necessário for, dotá-los das adequadas condições de habitabilidade.

Artigo 10.º Limites dos apoios

- 1 - ...
 - a) Nos casos de aquisição ou construção, (euro) 448,92 por metro quadrado, com as especificidades constantes do quadro do artigo 8.º;
 - b) Nos casos de reconstrução e reabilitação, (euro) 448,92 por metro quadrado, de harmonia com um orçamento aprovado pelos serviços competentes do Governo Regional;
 - c) No caso de reparações, (euro) 14963,94.
- 2 - ...
- 3 - ...

Artigo 16.º Ónus de inalienabilidade

As habitações que hajam sido objecto de qualquer apoio no âmbito do presente diploma não podem ser alienadas antes de decorrido o prazo de oito anos, a contar, consoante o caso, da conclusão das obras, da

celebração da escritura pública de aquisição ou do auto de cessão.

Artigo 17.º
Levantamento do ónus de inalienabilidade

1 - ...

2 - ...

a) ...

b) ...

c) ...

3 - ...

4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o levantamento do ónus de inalienabilidade que recaia sobre prédio ou fracção autónoma, cedido nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º, fica condicionado ao pagamento integral da quantia devida pelo terreno infra-estruturado.»

2 - São inseridas no Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 8/2003/A, de 12 de Março, as seguintes epígrafes:

Capítulo I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Objecto;

[...]

Capítulo II - Tipologia dos apoios;

Artigo 3.º - Apoios;

Artigo 4.º - Determinação da classe de apoio;

Artigo 5.º - Bonificação de juros;

Artigo 6.º - Aquisição ou construção excepcional de habitação;

Artigo 8.º - Área e tipologia das habitações;

Artigo 9.º - Deduções aos montantes participados;

[...]

Capítulo III - Processo de candidatura;

Secção I - Regime geral;

Artigo 11.º - Avaliação;

Artigo 12.º - Projecto;

Artigo 13.º - Candidatura;

Artigo 14.º - Comunicação da decisão;

Secção II - Arrendatários e comodatários;

[...]

Capítulo IV - Obrigações dos beneficiários;

Artigo 15.º - Afectação da habitação;

Artigo 18.º - Reembolso da participação e da bonificação;

Artigo 19.º - Registo do ónus;

Capítulo V - Disposições finais;

Artigo 20.º - Apoio técnico;

Artigo 21.º - Falsas declarações;

Artigo 22.º - Regulamentação.

Artigo 2.º

Aditamentos ao Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro
São aditados ao Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, na redacção do Decreto Legislativo Regional n.º 8/2003/A, de 12 de Março, os artigos 7.º-A, 7.º-B, 14.º-A, 14.º-B, 14.º-C, 14.º-D, 14.º-E, 14.º-F, 19.º-A e 21.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 7.º-A
Comparticipação em solos sem aptidão para a construção

1 - O valor da participação financeira referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º é de:
a) (euro) 20000, para os agregados familiares com um rendimento per capita inferior ou igual a 0,5 o. m. n.;
b) (euro) 17500, para os agregados familiares com um rendimento per capita superior a 0,5 e inferior ou igual a 1 o. m. n.;
c) (euro) 15000, para os agregados familiares com um rendimento per capita superior a 1 o. m. n.
2 - A participação financeira prevista no número anterior não poderá exceder o valor de aquisição do bem, nem o que resultar da avaliação efectuada ao mesmo pelos serviços do departamento do Governo Regional com atribuições na área da habitação, e só será disponibilizada ao beneficiário no momento da outorga da escritura de compra e venda.

Artigo 7.º-B
Cedência de prédio ou fracção autónoma a arrendatários ou comodatários

1 - Os arrendatários e os comodatários que beneficiarem do apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º terão de suportar o custo do terreno infra-estruturado correspondente, o qual, no caso de fracção autónoma, será calculado em função da permissão que a esta for atribuída.
2 - Nos casos de cedência de habitações já construídas, o custo do terreno infra-estruturado será fixado por avaliação dos serviços referidos no n.º 2 do artigo 7.º-A.
3 - O custo do terreno infra-estruturado será pago em prestações mensais constantes, sem retribuição de juros, por um período de 20 anos, ou por um período inferior desde que requerido pelo cessionário.
4 - As prestações referidas no número anterior vencem-se no 1.º dia útil do mês a que respeitam, sendo o seu pagamento efectuado no local e pelo modo fixado pelo cedente.
5 - Sempre que o pagamento seja feito por débito do respectivo quantitativo na conta bancária do cessionário, é dispensada a emissão de recibo, desde que a entidade cedente e a data do pagamento se mostrem identificadas no extracto em uso na instituição de crédito correspondente.
6 - A falta de pagamento das prestações pelo cessionário no prazo contratualmente fixado dá lugar ao pagamento de juros de mora à taxa que esteja em vigor para as dívidas de natureza fiscal.
7 - As minutas dos autos de cessão são aprovadas pelo membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.
8 - Os autos de cessão são outorgados pelo membro do Governo Regional referido no número anterior, ou por quem este entender delegar tal competência.
9 - O auto de cessão constitui título bastante para a realização dos registos necessários.
10 - Em caso de falecimento do cessionário, constitui encargo da herança a obrigação do pagamento da quantia que ainda estiver em dívida.

Artigo 14.º-A
Formalização da candidatura

1 - Os arrendatários e os comodatários que pretendam aceder ao apoio previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º terão de o requerer junto dos serviços do departamento do Governo Regional com atribuições na

área da habitação, sediados nas ilhas do Faial e do Pico.

2 - O requerimento referido no número anterior será instruído com a seguinte documentação:

- a) Identificação do requerente e o número do seu processo individual de candidatura;
- b) Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência e naturalidade do requerente e dos restantes elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens em nome destes;
- c) Certidão de teor do prédio a adquirir, emitida pela conservatória do registo predial territorialmente competente, da qual constem as descrições e todas as inscrições em vigor;
- d) Fotocópia simples da caderneta predial, actualizada, do prédio a adquirir;
- e) Declaração assinada pelos proprietários do prédio a adquirir donde conste o preço e demais condições da venda e ainda declaração da inexistência de preferentes legais ou declaração de renúncia do direito de preferência;
- f) Fotocópia do pedido de informação prévia aprovado pela câmara municipal competente.

3 - Os arrendatários e os comodatários que pretendam aceder ao apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º terão igualmente de o requerer junto dos serviços referidos no n.º 1.

4 - O requerimento referido no número anterior será instruído com a seguinte documentação:

- a) Identificação do requerente e o número do seu processo individual de candidatura;
- b) Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência e naturalidade do requerente e dos restantes elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens em nome destes.

5 - O requerimento deverá ser formulado por escrito e em modelo próprio a disponibilizar gratuitamente pelos serviços referidos no n.º 1.

Artigo 14.º-B Instrução do processo

1 - O requerimento, acompanhado da documentação referida no artigo anterior, é sujeito a verificação por parte do serviço receptor.

2 - Resultando da verificação que o requerimento e a documentação entregues se encontram formalmente conformes, serão os mesmos apensos ao processo de candidatura existente.

3 - Se o requerimento e respectiva documentação não satisfizerem o exigido no artigo anterior, o serviço receptor notificará o interessado para, em prazo nunca inferior a 10 dias, suprir as deficiências detectadas.

Artigo 14.º-C Decisão de indeferimento

1 - Resultando das diligências instrutórias que o processo de candidatura não é passível de deferimento, o serviço instrutor notificará o interessado para, em prazo não inferior a 10 dias, dizer o que se lhe oferecer.

2 - Da notificação referida no número anterior constarão os elementos necessários para que o interessado fique a conhecer todos os aspectos relevantes para a decisão, nas matérias de facto e de direito, e a indicação das horas e do local onde o processo poderá ser consultado.

3 - Decorrida a fase de audiência prévia, o serviço instrutor elaborará relatório de termo de instrução, devidamente fundamentado e com proposta concreta de decisão, e remetê-lo-á para o membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

4 - Proferida a decisão pelo membro do Governo Regional referido no número anterior, será a mesma notificada ao interessado.

Artigo 14.º-D Decisão de deferimento

1 - Verificada a elegibilidade da candidatura apresentada, o serviço instrutor elaborará relatório de termo de

instrução, devidamente fundamentado e com proposta concreta de decisão, e remetê-lo-á para o membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

2 - Proferida a decisão, será a mesma notificada ao interessado.

3 - Da notificação constará o montante da comparticipação financeira se se tratar de uma candidatura a aquisição de solo e em qualquer caso a indicação precisa das obrigações e sanções a que fica sujeito o beneficiário do apoio.

4 - Consistindo o apoio numa comparticipação financeira a fundo perdido, será o mesmo atribuído por portaria do membro do Governo Regional referido no n.º 1, a publicar por extracto na 2.ª série do Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 14.º-E Prioridades da decisão

1 - Serão prioritariamente decididos, independentemente da ordem de entrada dos pedidos, os processos de candidatura que configurem situações urgentes, designadamente pela verificação de uma das seguintes condições:

- a) Agregados familiares que incluam pessoas portadoras de deficiência, doentes crónicos ou acamados;
- b) Agregados familiares que incluam idosos;
- c) Agregados familiares que incluam crianças até 10 anos;
- d) Agregados familiares que coabitem em situação de sobreocupação;
- e) Agregados familiares que ocupem prédio sem condições mínimas de habitabilidade.

2 - Nos casos resultantes da aplicação dos critérios fixados no número anterior, os candidatos serão notificados dos motivos sumários que conduziram ao adiamento da decisão do processo e ser-lhes-á solicitada periodicamente informação sobre se pretendem manter a respectiva candidatura.

3 - Aquando da resposta à solicitação referida no número anterior, o candidato poderá juntar novos elementos ou solicitar novas diligências.

Artigo 14.º-F Renúncia de direitos

A não aceitação, sempre que de forma expressa, no prazo de 60 dias, do prédio ou fracção autónoma por parte de quem o haja requerido equivale à renúncia do direito que lhe assistia nos termos do presente diploma.

Artigo 19.º-A Obrigações dos arrendatários ou comodatários

1 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado do apoio previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º relativamente aos quais o Governo Regional não haja assumido a construção da respectiva habitação ficam especialmente sujeitos às seguintes obrigações:

- a) Não utilizar o bem para outro fim que não o da construção da habitação para a qual aquele foi adquirido;
- b) Iniciar a construção da habitação no prazo máximo de um ano a contar da data da escritura de aquisição;
- c) Concluir a construção da habitação no prazo máximo de dois anos a contar da data da escritura de aquisição.

2 - O incumprimento das obrigações previstas no número anterior determina o reembolso à Região do valor do apoio concedido para a aquisição do solo.

3 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado da comparticipação financeira para a aquisição de solo relativamente aos quais o Governo Regional haja assumido a construção da respectiva

habitação não poderão, na pendência da obra, arrendá-lo ou constituir a favor de terceiros qualquer direito real de gozo.

4 - O não cumprimento da obrigação prevista no número anterior determina:

a) A suspensão da obra;

b) O reembolso à Região dos valores que esta tiver despendido na execução da obra;

c) O reembolso à Região do valor do apoio concedido para a aquisição do solo.

5 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado do apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º ficam obrigados a pagar pontualmente a prestação que lhes estiver adstrita.

6 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 7.º-B, o incumprimento da obrigação prevista no número anterior que se traduza no não pagamento de quatro ou mais prestações determina o vencimento imediato das prestações seguintes e o pagamento de uma indemnização de montante equivalente a metade do valor do terreno infra-estruturado à data da cessão.

7 - As obrigações e as sanções previstas nos números anteriores constarão, consoante o caso, da escritura de aquisição ou do auto de cessão.

8 - Sempre que os prazos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 não possam ser cumpridos por motivo atendível, devidamente comprovado, poderão os mesmos, mediante requerimento dos interessados, ser prorrogados por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 21.º-A

Transmissibilidade da titularidade do direito

1 - A titularidade do direito aos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma transmite-se por morte do beneficiário aos membros do agregado familiar que lhe sobrevivam.

2 - Não havendo membros do agregado familiar sobreviventes, a titularidade do direito aos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma apenas se transmite aos herdeiros se se tiver materializado o pagamento de qualquer participação financeira ou iniciado quaisquer obras relacionadas com a construção, reconstrução, reabilitação e reparação da habitação objecto da candidatura, ainda que a execução daquelas não estivesse confiada ao falecido.»

Artigo 3.º

Republicação

O Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 8/2003/A, de 12 de Março, com as alterações agora introduzidas, é republicado em anexo ao presente diploma, do qual é parte integrante.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Aprovado pela Assembleia Legislativa Regional dos Açores, na Horta, em 13 de Maio de 2004.

O Presidente da Assembleia Legislativa Regional, Fernando Manuel Machado Menezes.

Assinado em Angra do Heroísmo em 8 de Junho de 2004.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio.

ANEXO

(conforme o artigo 3.º)
Republicação do Decreto Legislativo Regional n.º 15-A/98/A, de 25 de Setembro

CAPÍTULO I
Princípios gerais
Artigo 1.º
Objecto

O presente decreto legislativo regional aplica-se aos sinistrados da crise sísmica que assolou as ilhas do Faial, Pico e São Jorge em Julho de 1998, tendo em vista a aquisição, construção, reconstrução, reabilitação e reparação da habitação permanente e suas dependências.

Artigo 2.º
Conceitos

Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) «Sinistrado» a pessoa cuja habitação foi destruída ou danificada pelo sismo;
- b) «Beneficiário» a pessoa singular que seja arrendatário, usufrutuário, comodatário ou titular de herança indivisa, da qual fazem parte bens imóveis afectos à habitação permanente, bem como pessoa singular ou colectiva que seja dos mesmos proprietário ou co-proprietário;
- c) «Agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelo casal ou pelos que vivem em união de facto, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados e adoptados, e colaterais do 1.º grau, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, ou conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados e adoptados, e colaterais do 1.º grau, desde que igualmente com ele vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- d) «Habitação» o prédio ou fracção autónoma onde se processa a vida de cada pessoa ou agregado familiar;
- e) «Dependência» todo ou qualquer espaço ou edificação complementar à habitação, onde se incluem garagens, atafonas, arrecadações, adegas ou outros necessários à reposição da normalidade da actividade agrícola ou vitivinícola;
- f) «Habitação permanente» aquela onde o sinistrado reside com carácter habitual ou aquela que, comprovadamente, estivesse a ser construída ou reparada para este fim;
- g) «Área bruta de habitação» o somatório do espaço circunscrito pelas paredes exteriores da habitação, que pode desenvolver-se num ou mais pisos;
- h) «Rendimento» as remunerações provenientes do trabalho subordinado ou independente, incluindo ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, tais como diuturnidades e subsídios; os rendimentos provenientes de participações em sociedades comerciais ou rendas de prédios rústicos e urbanos; as pensões de reforma, de aposentação, de velhice, de invalidez, de sobrevivência, sociais, de sangue ou outras, e ainda as resultantes do exercício de actividade comercial, industrial, agrícola, agro-pecuária e piscatória, incluindo os subsídios auferidos em razão dessas actividades, com excepção do abono de família e das prestações complementares;
- i) «Rendimento anual bruto do agregado familiar» o rendimento auferido durante o ano civil anterior;
- j) «Rendimento per capita» a razão entre o rendimento anual bruto e o número de elementos que compõem o agregado familiar;
- k) «Rendimento mensal bruto do agregado familiar» corresponde a 1/14 do rendimento anual bruto do agregado familiar;
- l) «Salário mínimo nacional anual» o valor mais elevado da remuneração mínima mensal garantida para a generalidade dos trabalhadores no ano civil em causa e conhecido à data da apresentação do pedido aos serviços competentes do Governo Regional;

- m) «Construção e reconstrução» os trabalhos necessários à edificação de um imóvel novo ou à reposição do imóvel sinistrado;
- n) «Reabilitação» os trabalhos necessários à consolidação estrutural do imóvel existente;
- o) «Reparação» os trabalhos necessários à eliminação dos danos emergentes do sismo;
- p) «Solo apto para construção» o que permite a construção da habitação considerada para efeitos da determinação do apoio.

CAPÍTULO II
Tipologia dos apoios
Artigo 3.º
Apoios

Para efeitos do presente diploma, a aquisição, construção, reconstrução, reabilitação e reparação de habitações beneficia de apoios especiais, consubstanciados em participações a fundo perdido e ou financiamentos sob a forma de créditos reembolsáveis às taxas de juro bonificadas, nos termos seguintes: Ver quadro no documento original

Artigo 4.º
Determinação da classe de apoio

1 - A classe de apoio a que o beneficiário terá direito é determinada pelo rendimento per capita, nos termos do quadro seguinte:

Classe de apoio
Rendimento per capita
(ver quadro no documento original)

2 - No cálculo do rendimento anual bruto do agregado familiar do beneficiário que tinha contraído empréstimo na banca para habitação sinistrada, será deduzido o encargo anual decorrente do mesmo empréstimo.

3 - Os apoios a fundo perdido são pagos pelos serviços competentes do Governo Regional.

Artigo 5.º
Bonificação dos juros

1 - Os beneficiários da bonificação de juros serão integrados noutra classe correspondente a outra bonificação quando, por virtude da obrigação a que ficam sujeitos junto dos serviços competentes do Governo Regional de comprovar, de dois em dois anos e durante o mês de Junho, o rendimento anual bruto e a composição do agregado familiar, ocorra alteração suficiente.

2 - O não cumprimento do estipulado no número anterior implica a suspensão das bonificações durante o período de incumprimento.

Artigo 6.º
Aquisição ou construção excepcional de habitação

1 - Sempre que, por razões ambientais, urbanísticas ou de segurança, não seja legalmente permitido reconstruir, reabilitar e reparar a habitação sinistrada, poderão os sinistrados adquirir ou construir habitação em local diferente da habitação sinistrada, recorrendo aos apoios previstos no presente diploma.

2 - Na última das situações previstas no número anterior, o beneficiário terá direito a um lote cedido

gratuitamente pelo Governo Regional, para efeitos de construção da habitação.

Artigo 7.º Arrendamentos e comodatos

1 - No caso de habitações dadas de arrendamento ou comodatas, têm acesso aos apoios previstos neste diploma os proprietários, os arrendatários e os comodatários dos imóveis sinistrados.

2 - Desde que incluídos na classe I, os arrendatários e os comodatários que, comprovadamente, não sejam proprietários de solos com aptidão para a construção da habitação correspondente ao apoio de que são beneficiários nos termos do presente diploma poderão ainda aceder aos seguintes apoios:

- a) Comparticipação financeira a fundo perdido destinada à aquisição de solo apto para construção;
- b) Cedência de prédio ou fracção autónoma destinado à habitação.

3 - O apoio previsto na alínea b) do número anterior pode ter por objecto prédios ou fracções autónomas já construídos ou a construir e não é acumulável com qualquer outro previsto no presente diploma.

4 - Para realização do apoio previsto na alínea b) do n.º 2, o Governo Regional pode adquirir prédios ou fracções autónomas devolutos e, se necessário for, dotá-los das adequadas condições de habitabilidade.

Artigo 7.º-A Comparticipação em solos sem aptidão para a construção

1 - O valor da comparticipação financeira referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º é de:

- a) (euro) 20000 para os agregados familiares com um rendimento per capita inferior ou igual a 0,5 o. m. n.;
- b) (euro) 17500 para os agregados familiares com um rendimento per capita superior a 0,5 e inferior ou igual a 1 o. m. n.;
- c) (euro) 15000 para os agregados familiares com um rendimento per capita superior a 1 o. m. n.

2 - A comparticipação financeira prevista no número anterior não poderá exceder o valor de aquisição do bem nem o que resultar da avaliação efectuada ao mesmo pelos serviços do departamento do Governo Regional com atribuições na área da habitação e só será disponibilizada ao beneficiário no momento da outorga da escritura de compra e venda.

Artigo 7.º-B Cedência de prédio ou fracção autónoma a arrendatários ou comodatários

1 - Os arrendatários e os comodatários que beneficiarem do apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º terão de suportar o custo do terreno infra-estruturado correspondente, o qual, no caso de fracção autónoma, será calculado em função da permilagem que a esta for atribuída.

2 - Nos casos de cedência de habitações já construídas, o custo do terreno infra-estruturado será fixado por avaliação dos serviços referidos no n.º 2 do artigo 7.º-A.

3 - O custo do terreno infra-estruturado será pago em prestações mensais constantes, sem retribuição de juros, por um período de 20 anos, ou por um período inferior desde que requerido pelo cessionário.

4 - As prestações referidas no número anterior vencem-se no 1.º dia útil do mês a que respeitam, sendo o seu pagamento efectuado no local e pelo modo fixado pelo cedente.

5 - Sempre que o pagamento seja feito por débito do respectivo quantitativo na conta bancária do cessionário, é dispensada a emissão de recibo, desde que a entidade cedente e a data do pagamento se mostrem identificadas no extracto em uso na instituição de crédito correspondente.

6 - A falta de pagamento das prestações pelo cessionário no prazo contratualmente fixado dá lugar ao pagamento de juros de mora à taxa que esteja em vigor para as dívidas de natureza fiscal.

7 - As minutas dos autos de cessão são aprovadas pelo membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

- 8 - Os autos de cessão são outorgados pelo membro do Governo Regional referido no número anterior ou por quem este entender delegar tal competência.
- 9 - O auto de cessão constitui título bastante para a realização dos registos necessários.
- 10 - Em caso de falecimento do cessionário, constitui encargo da herança a obrigação do pagamento da quantia que ainda estiver em dívida.

Artigo 8.º

Área e tipologia das habitações

- 1 - As habitações a reconstruir e a reabilitar devem manter as áreas e as tipologias correspondentes às anteriormente existentes, em condições de salubridade e segurança, com excepção das que se mostrem manifestamente insuficientes para o número de membros do agregado familiar, caso em que se poderá ampliar a moradia, de acordo com a tipologia do quadro previsto no n.º 2.
- 2 - No caso de o beneficiário adquirir ou construir uma habitação, esta deve subordinar-se ao limite máximo de área previsto no quadro seguinte:
(ver quadro no documento original)
- 3 - Se o imóvel a adquirir ou a construir exceder o limite de área fixado no quadro anterior, até ao máximo de 25%, o beneficiário que recorra ao crédito terá direito a uma bonificação de juros, nos termos seguintes:
- Classe I - 50%;
 - Classe II - 25%;
 - Classe III - 0%;
 - Classe IV - 0%.

Artigo 9.º

Deduções aos montantes participados

Será deduzido aos montantes dos apoios enquadráveis no presente diploma o valor das indemnizações recebidas ou a receber por contratos de seguro do imóvel, bem como o valor de todas as subvenções da administração central, regional e local ou outras entidades por elas tuteladas, já recebidas ou a receber pelo beneficiário.

Artigo 10.º

Limites aos apoios

- 1 - O valor dos financiamentos, por habitação, passíveis de apoio a fundo perdido e bonificação de juros no âmbito do presente diploma não poderá exceder os seguintes limites:
- a) Nos casos de aquisição ou construção, (euro) 448,92 por metro quadrado, com as especificidades constantes do quadro do artigo 8.º;
 - b) Nos casos de reconstrução e reabilitação, (euro) 448,92 por metro quadrado, de harmonia com um orçamento aprovado pelos serviços competentes do Governo Regional;
 - c) No caso de reparações, (euro) 14963,94.
- 2 - Os valores por metro quadrado fixados nas alíneas a) e b) são passíveis de actualização pelo Governo Regional.
- 3 - Se forem excedidos os limites previstos no n.º 1, até ao máximo de 25%, o beneficiário, para além do apoio determinado no respeito por estes, beneficiará, relativamente ao montante que os exceder, de bonificação de juros nos termos seguintes:
- Classe I - 50%;
 - Classe II - 25%;
 - Classe III - 0%;

Classe IV - 0%.

CAPÍTULO III
Processo de candidatura
SECÇÃO I
Regime geral
Artigo 11.º
Avaliação

Os serviços competentes do Governo Regional deverão:

- a) Proceder ao levantamento rigoroso das situações, por técnicos devidamente habilitados;
- b) Certificar a qualidade de sinistrado;
- c) Instruir a candidatura individual de cada sinistrado;
- d) Aprovar os apoios a cada beneficiário.

Artigo 12.º
Projecto

Quaisquer apoios concedidos implicarão, consoante os casos, a aprovação do projecto a executar ou a adopção de um projecto tipo dos serviços competentes do Governo Regional ou, no caso de obras a que a lei não obrigue à apresentação de projecto, a aprovação, pelos mesmos serviços, de uma memória descritiva das obras a efectuar.

Artigo 13.º
Candidatura

- 1 - A candidatura será formalizada em impresso próprio e instruída com a documentação que for indicada pelos serviços competentes do Governo Regional.
- 2 - As declarações prestadas no âmbito do processo de candidatura poderão ser objecto de confirmação por parte de qualquer das entidades envolvidas no processo, que poderão proceder às diligências instrutórias que entenderem por pertinentes, tendo em vista o mérito da decisão.

Artigo 14.º
Comunicação da decisão

A decisão dos serviços competentes do Governo Regional sobre a candidatura será comunicada ao interessado e à entidade bancária por este escolhida, quando for caso disso.

SECÇÃO II
Arrendatários e comodatários
Artigo 14.º-A
Formalização da candidatura

- 1 - Os arrendatários e os comodatários que pretendam aceder ao apoio previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º terão de o requerer junto dos serviços do departamento do Governo Regional com atribuições na área da habitação, sediados nas ilhas do Faial e do Pico.
- 2 - O requerimento referido no número anterior será instruído com a seguinte documentação:

- a) Identificação do requerente e o número do seu processo individual de candidatura;
- b) Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência, naturalidade do requerente e dos restantes elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens em nome destes;
- c) Certidão de teor do prédio a adquirir, emitida pela conservatória do registo predial territorialmente competente, da qual constem as descrições e todas as inscrições em vigor;
- d) Fotocópia simples da caderneta predial, actualizada, do prédio a adquirir;
- e) Declaração assinada pelos proprietários do prédio a adquirir donde conste o preço e demais condições da venda e ainda declaração da inexistência de preferentes legais ou declaração de renúncia do direito de preferência;
- f) Fotocópia do pedido de informação prévia aprovado pela câmara municipal competente.

3 - Os arrendatários e os comodatários que pretendam aceder ao apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º terão igualmente de o requerer junto dos serviços referidos no n.º 1.

4 - O requerimento referido no número anterior será instruído com a seguinte documentação:

- a) Identificação do requerente e o número do seu processo individual de candidatura;
 - b) Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência e naturalidade do requerente e dos restantes elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens em nome destes.
- 5 - O requerimento deverá ser formulado por escrito e em modelo próprio a disponibilizar gratuitamente pelos serviços referidos no n.º 1.

Artigo 14.º-B Instrução do processo

1 - O requerimento, acompanhado da documentação referida no artigo anterior, é sujeito a verificação por parte do serviço receptor.

2 - Resultando da verificação que o requerimento e a documentação entregues se encontram formalmente conformes, serão os mesmos apensos ao processo de candidatura existente.

3 - Se o requerimento e respectiva documentação não satisfizerem o exigido no artigo anterior, o serviço receptor notificará o interessado para, em prazo nunca inferior a 10 dias, suprir as deficiências detectadas.

Artigo 14.º-C Decisão de indeferimento

1 - Resultando das diligências instrutórias que o processo de candidatura não é passível de deferimento, o serviço instrutor notificará o interessado para, em prazo não inferior a 10 dias, dizer o que se lhe oferecer.

2 - Da notificação referida no número anterior constarão os elementos necessários para que o interessado fique a conhecer todos os aspectos relevantes para a decisão, nas matérias de facto e de direito, e a indicação das horas e do local onde o processo poderá ser consultado.

3 - Decorrida a fase de audiência prévia, o serviço instrutor elaborará relatório de termo de instrução, devidamente fundamentado e com proposta concreta de decisão, e remetê-lo-á para o membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

4 - Proferida a decisão pelo membro do Governo Regional referido no número anterior, será a mesma notificada ao interessado.

Artigo 14.º-D Decisão de deferimento

1 - Verificada a elegibilidade da candidatura apresentada, o serviço instrutor elaborará relatório de termo de instrução, devidamente fundamentado e com proposta concreta de decisão, e remetê-lo-á para o membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

2 - Proferida a decisão, será a mesma notificada ao interessado.

3 - Da notificação constará o montante da comparticipação financeira se se tratar de uma candidatura a aquisição de solo e em qualquer caso a indicação precisa das obrigações e sanções a que fica sujeito o beneficiário do apoio.

4 - Consistindo o apoio numa comparticipação financeira a fundo perdido, será o mesmo atribuído por portaria do membro do Governo Regional referido no n.º 1, a publicar por extracto na 2.ª série do Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 14.º-E Prioridades da decisão

1 - Serão prioritariamente decididos, independentemente da ordem de entrada dos pedidos, os processos de candidatura que configurem situações urgentes, designadamente pela verificação de uma das seguintes condições:

- a) Agregados familiares que incluam pessoas portadoras de deficiência, doentes crónicos ou acamados;
- b) Agregados familiares que incluam idosos;
- c) Agregados familiares que incluam crianças até 10 anos;
- d) Agregados familiares que coabitem em situação de sobreocupação;
- e) Agregados familiares que ocupem prédio sem condições mínimas de habitabilidade.

2 - Nos casos resultantes da aplicação dos critérios fixados no número anterior, os candidatos serão notificados dos motivos sumários que conduziram ao adiamento da decisão do processo e ser-lhes-á solicitada periodicamente informação sobre se pretendem manter a respectiva candidatura.

3 - Aquando da resposta à solicitação referida no número anterior, o candidato poderá juntar novos elementos ou solicitar novas diligências.

Artigo 14.º-F Renúncia de direitos

A não aceitação, sempre que de forma expressa, no prazo de 60 dias, do prédio ou fracção autónoma por parte de quem o haja requerido equivale à renúncia do direito que lhe assistia nos termos do presente diploma.

CAPÍTULO IV Obrigações dos beneficiários

Artigo 15.º Afectação da habitação

1 - As habitações adquiridas, construídas, reconstruídas, reabilitadas ou reparadas ao abrigo do presente diploma deverão manter-se afectas, consoante os casos:

- a) À habitação própria permanente do proprietário e do respectivo agregado familiar;
- b) No caso de estar arrendado e o arrendatário ter beneficiado dos apoios previstos no presente diploma, a ser a habitação colocada no mercado de arrendamento no regime de renda condicionada no prazo de um ano a contar da data de conclusão da obra.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, o incumprimento por parte do proprietário implica o reembolso à Região das comparticipações concedidas e das respectivas bonificações, quando houver lugar às mesmas.

Artigo 16.º Ónus de inalienabilidade

As habitações que hajam sido objecto de qualquer apoio no âmbito do presente diploma não podem ser alienadas antes de decorrido o prazo de oito anos, a contar, consoante o caso, da conclusão das obras, da celebração da escritura pública de aquisição ou do auto de cessão.

Artigo 17.º

Levantamento do ónus de inalienabilidade

1 - Aquele que beneficiar dos apoios previstos neste diploma e que, no decurso do prazo fixado no artigo anterior, pretender alienar a habitação apoiada deverá requerer à Região Autónoma dos Açores o levantamento do ónus de inalienabilidade, mediante o reembolso dos valores da comparticipação a fundo perdido, bem como das bonificações concedidas.

2 - O levantamento do ónus de inalienabilidade será permitido, sem lugar ao reembolso previsto no número anterior, nos casos de:

- a) Morte ou invalidez permanente e absoluta do beneficiário ou cônjuge;
- b) Comprovadas razões de mobilidade profissional;
- c) Aumento dos descendentes do 1.º grau.

3 - É igualmente permitido o levantamento do ónus de inalienabilidade nos casos em que haja lugar à execução do imóvel por dívidas da responsabilidade do beneficiário, desde que seja garantido à Região Autónoma dos Açores o reembolso dos valores da comparticipação a fundo perdido, bem como das bonificações concedidas.

4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o levantamento do ónus de inalienabilidade que recaia sobre prédio ou fracção autónoma cedido nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º fica condicionado ao pagamento integral da quantia devida pelo terreno infra-estruturado.

Artigo 18.º

Reembolso da comparticipação e da bonificação

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º, a utilização das habitações para outro fim que não o de habitação permanente do beneficiário dos apoios, ou dos arrendatários e comodatários que nela residiam à data da ocorrência do sismo de 9 de Julho de 1998, bem como a sua desocupação por período superior a seis meses, implica o reembolso à Região da comparticipação concedida e das respectivas bonificações, quando houver lugar às mesmas, salvo se entretanto tiver decorrido o prazo de inalienabilidade fixado.

2 - Não se aplica o disposto no número anterior quanto à desocupação por período superior a seis meses se esta ocorrer em qualquer dos seguintes casos:

- a) Força maior ou doença;
- b) Ausência, por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e, bem assim, sem dependência de prazo se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar, por tempo determinado;
- c) Se permanecerem na habitação o cônjuge, aquele que vive em união de facto ou parentes em linha recta do beneficiário ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de um ano.

Artigo 19.º

Registo do ónus

A inalienabilidade prevista no artigo 16.º deste diploma é considerada ónus sujeito a registo predial.

Artigo 19.º-A
Obrigações dos arrendatários ou comodatários

1 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado do apoio previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º relativamente aos quais o Governo Regional não haja assumido a construção da respectiva habitação ficam especialmente sujeitos às seguintes obrigações:

- a) Não utilizar o bem para outro fim que não o da construção da habitação para a qual aquele foi adquirido;
- b) Iniciar a construção da habitação no prazo máximo de um ano a contar da data da escritura de aquisição;
- c) Concluir a construção da habitação no prazo máximo de dois anos a contar da data da escritura de aquisição.

2 - O incumprimento das obrigações previstas no número anterior determina o reembolso à Região do valor do apoio concedido para a aquisição do solo.

3 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado da comparticipação financeira para a aquisição de solo relativamente aos quais o Governo Regional haja assumido a construção da respectiva habitação não poderão, na pendência da obra, arrendá-lo ou constituir a favor de terceiros qualquer direito real de gozo.

4 - O não cumprimento da obrigação prevista no número anterior determina:

- a) A suspensão da obra;
- b) O reembolso à Região dos valores que esta tiver despendido na execução da obra;
- c) O reembolso à Região do valor do apoio concedido para a aquisição do solo.

5 - Os arrendatários e os comodatários que tenham beneficiado do apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º ficam obrigados a pagar pontualmente a prestação que lhes estiver adstrita.

6 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 7.º-B, o incumprimento da obrigação prevista no número anterior que se traduza no não pagamento de quatro ou mais prestações determina o vencimento imediato das prestações seguintes e o pagamento de uma indemnização de montante equivalente a metade do valor do terreno infra-estruturado à data da cessão.

7 - As obrigações e as sanções previstas nos números anteriores constarão, consoante o caso, da escritura de aquisição ou do auto de cessão.

8 - Sempre que os prazos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 não possam ser cumpridos por motivo atendível, devidamente comprovado, poderão os mesmos, mediante requerimento dos interessados, ser prorrogados por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

CAPÍTULO V
Disposições finais
Artigo 20.º
Apoio técnico

1 - Os serviços competentes do Governo Regional garantem o apoio técnico ao acompanhamento das obras objecto dos apoios previstos neste diploma.

2 - Todas as obras referidas no número anterior estão sujeitas a fiscalização, nos termos da lei.

Artigo 21.º
Falsas declarações

As falsas declarações prestadas pelos beneficiários, no âmbito das obrigações impostas neste decreto legislativo regional, serão punidas nos termos da lei.

Artigo 21.º-A
Transmissibilidade da titularidade do direito

1 - A titularidade do direito aos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma transmite-se por morte do beneficiário aos membros do agregado familiar que lhe sobrevivam.

2 - Não havendo membros do agregado familiar sobreviventes, a titularidade do direito aos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma apenas se transmite aos herdeiros se se tiver materializado o pagamento de qualquer participação financeira ou iniciado quaisquer obras relacionadas com a construção, reconstrução, reabilitação e reparação da habitação objecto da candidatura, ainda que a execução daquelas não estivesse confiada ao falecido.

Artigo 22.º
Regulamentação

O Governo Regional regulamentará no prazo de 10 dias o presente diploma, designadamente os procedimentos de acesso às linhas de crédito bonificado.