



Manual de apoio



Apoio à Habitação e Recuperação de Habitação Degradada



Governo dos Açores

- Despacho n.º 1438/2015 de 2 de junho de 2015
Estabelece o prazo de receção de candidaturas à recuperação de habitação degradada durante o período de 1 a 31 de julho.
- Decreto Legislativo Regional nº 6/2002/A, de 11 de Março
Estabelece o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas através de uma participação financeira em materiais e mão-de-obra.
- Decreto Regulamentar Regional nº1/2003/A, de 6 de Fevereiro
Regulamenta o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas, instituído pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de Março.

15 DE JULHO DE 2016
JUNTA FREGUESIA DE SÃO BRÁS

- **PEDIDO DE APOIO PARA RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÃO DEGRADADA**

Este serviço permite efetuar o pedido de apoio para recuperação de habitação degradada, dotando as habitações de conforto, salubridade e segurança, sendo esta uma condição para a salvaguarda da qualidade de vida das populações. Alia-se a este objectivo uma política de preservação do património arquitectónico e urbanístico, apostando-se na reabilitação urbana e conservação do tecido habitacional regional como um elemento de identificação cultural dos Açores.

Por outro lado, a deterioração das edificações afectas a fim habitacional em virtude da sua deficiente conservação e do seu envelhecimento diminui as condições de habitabilidade reduzindo o valor do património individual e comum, evidenciando-se como factor negativo quer do ponto de vista social, económico e urbanístico.

O apoio financeiro concedido a obras de reabilitação, reparação e beneficiação, traduz-se numa comparticipação financeira para aquisição de materiais e mão-de-obra e reveste a forma de subsídio concedido a fundo perdido e de bonificação de juros dos empréstimos concedidos.

- **OBJECTIVOS DO PROGRAMA**

Este programa destina-se ao apoio para recuperação de habitação degradada. O apoio a obras de reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas traduz-se numa comparticipação financeira em materiais e mão-de-obra. Este apoio reveste a forma de subsídio, concedido a fundo perdido e de bonificação de juros dos empréstimos contraídos.

- **CONDIÇÕES DE ACESSO**

O programa tem como destinatários:

- Pessoas singulares titulares do direito de propriedade sobre o imóvel candidatado;
- Comproprietários, bem como usufrutuários, usuários e titulares de direito de habitação sobre o imóvel candidatado, desde que autorizados a tal pelos restantes comproprietários, no primeiro caso, e pelo proprietário do imóvel, nos restantes.

E que satisfaçam os seguintes requisitos:

1.º Requisitos positivos

1. Poderão aceder ao apoio as pessoas singulares titulares do direito de propriedade sobre o imóvel candidatado, destinando-se este à habitação própria permanente do agregado familiar.
2. Excepcionalmente, poderão ter acesso aos apoios comproprietários, usufrutuários, usuários, e titulares do direito de habitação, que residam a título permanente na habitação degradada objecto do apoio e, quanto a esta, se posicionem nos termos seguintes:
3. Os comproprietários, desde que algum elemento do seu agregado familiar a habite, a título permanente, há mais de cinco anos;
4. Os usufrutuários, usuários e titulares de direito de habitação, desde que provem essa condição e os respectivo título haja sido constituído há, pelo menos, cinco anos e de modo vitalício;
5. Relativamente às candidaturas referidas no ponto 2, somente serão elegíveis aquelas cujos rendimentos dos agregados familiares se enquadrem na classe I do anexo II do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de Março.
6. A elegibilidade das candidaturas de comproprietários, bem como as de usufrutuários, usuários e titulares de direito de habitação depende ainda:
7. Da junção de documentos comprovativo da autorização dos demais consortes da habitação a beneficiar, no primeiro caso;
8. Da junção de documento comprovativo da autorização do proprietário da habitação a beneficiar, nos restantes.
9. São equiparadas às candidaturas de proprietários as candidaturas de comproprietários cuja totalidade dos consortes integre o respectivo agregado familiar.

2.º Requisitos negativos

1. Cumulativamente com os requisitos positivos, o acesso ao apoio depende da verificação dos seguintes requisitos:
 1. Não ter sido, nem estar a ser, o interessado ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar beneficiado por este ou por outro qualquer apoio à habitação, atribuído por organismos da Administração Pública;
 2. Não ser o requerente ou qualquer outro elementos do seu agregado familiar proprietário de prédio urbano para além daquele que é objecto de candidatura, excepto se estiver exclusivamente afecto à actividade profissional do candidato, ou se encontre igualmente em estado de ruína ou degradação que impeça a sua habitabilidade, desde que não exceda valor a fixar;
 3. Não ser o requerente ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar proprietário de prédios rústicos cujo somatório das respectivas áreas não

ultrapasse um valor a fixar e desde que os mesmos não sejam passíveis de operações de loteamento e obras de urbanização;

4. Não ser o rendimento mensal bruto do agregado superior ao limite máximo resultante do produto dos coeficientes indicados no anexo I, do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de Março, pelo índice 100 do regime geral da função pública, do ano a que aquele se reporta, e pelo número de elementos do agregado familiar;
 5. Não ter sido a habitação objecto de candidatura arrestada, penhorada ou estar nomeada à penhora em processo executivo;
 6. Não ser a área bruta da habitação superior a 160 m², exceptuando dependência que, designadamente, pela sua qualidade construtiva ou pé-direito não sejam passíveis de ser habitáveis, nomeadamente garagens, arribanas, lojas, adegas, celeiros e casas de arrumos, desde que a respectiva utilização se efectue em conformidade com os fins usualmente dados a cada um daqueles imóveis.
2. Caso os prédios referidos na alínea c) do número anterior sejam a única fonte de rendimento do agregado familiar e não sejam passíveis de operações de loteamento e obras de urbanização, não poderá o somatório das respectivas áreas exceder um valor a fixar.

Excepções

1. Serão liminarmente indeferidas as candidaturas em que se verifique, pelo menos, uma das seguintes situações:

- a. Cujos imóveis objecto das mesmas, pelas suas características ou localização, não sejam susceptíveis de garantir segurança aos respectivos ocupantes, nem mesmo mediante a concessão dos apoios;
- b. O valor da intervenção atribuído às obras prioritárias na moradia for superior a um limite máximo a fixar por diploma regulamentar;
- c. O valor da intervenção seja claramente desproporcional face ao valor económico do imóvel em causa;
- d. As habitações que disponham de anexos não contíguos, sem o devido licenciamento, com condições de habitabilidade, e que, conjuntamente com a habitação candidatada, permitam o alojamento do agregado familiar.

2. O direito aos apoios concedidos não se transmite com a morte do seu titular.

• DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- Requerimento dirigido ao Director Regional de Habitação;
- Declaração, sob compromisso de honra, relativa à composição do agregado familiar;

Apoio à Habitação Recuperação de Habitação Degradada

Manual de Apoio ao Cidadão

- Fotocópias dos documentos de identificação pessoal dos elementos do agregado familiar;
- Fotocópias dos documentos de identificação fiscal dos elementos do agregado familiar;
- Número de identificação bancária do requerente;
- Comprovativo do rendimento anual declarado, através de um dos seguintes documentos:
 1. Certificado, emitido pelo respectivo centro de prestações pecuniárias, no caso dos beneficiários do subsídio e desemprego ou do rendimento social de inserção, de que constem, no primeiro caso, o valor do subsídio auferido e, no segundo, o valor da prestação e os rendimentos considerados para efeitos do cálculo da mesma;
 2. Certidão, emitida pela respectiva entidade processadora, no caso dos pensionistas que apenas auferiram rendimentos de pensões pagas por regimes obrigatórios de protecção social de montante inferior ao valor anual do salário mínimo nacional mais elevado e, conseqüentemente, se encontrem dispensados de efectuar a declaração para a liquidação do imposto sobre os rendimentos das pessoas singulares;
 3. Última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos, nos restantes casos.
- Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência e de naturalidade dos elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens e rendimentos a favor dos mesmos;
- Certidão de teor do prédio objecto da candidatura, emitida pela conservatória do registo predial territorialmente competente, das descrições e de todas as inscrições em vigor;
- Cópia da caderneta predial, actualizada, do imóvel;
- Avaliação dos prédios, por perito avaliador devidamente inscrito;
- Declaração, sob compromisso de honra, de que nenhum dos elementos do agregado familiar é possuído de outros bens e rendimentos para além dos constantes da candidatura;
- Declaração, sob compromisso de honra, de não ter em curso qualquer empréstimo destinado à realização das obras candidatas.

• OBRIGAÇÕES, ONÚS, E SANÇÕES AOS BENEFICIÁRIOS

Obrigações dos Beneficiários

Os beneficiários do apoio ficam obrigados especialmente a:

- a. Assegurar o registo do ónus de inalienabilidade e fazer prova do mesmo antes da concretização do subsídio;
- b. Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação do deferimento do apoio, salvo impedimento que lhe não seja imputável;
- c. Concluir as obras no prazo máximo de 12 meses a contar da data do seu início, salvo impedimento que lhe não seja imputável;

- d. Realizar os trabalhos descritos no relatório técnico de obras aprovado, de acordo com as regras da boa execução;
- e. Comunicar antecipadamente o início das obras e as fases críticas dos trabalhos a executar de acordo com o plano aprovado;
- f. Cooperar nas acções de fiscalização e controlo exercidas pela Região e respeitantes quer ao processo de candidatura, quer à execução dos trabalhos, quer ao acatamento das obrigações supervenientes;
- g. Apresentar os documentos comprovativos de despesa emitidos pelos respectivos fornecedores dos bens e pelos prestadores dos serviços;
- h. Celebrar, após a realização dos trabalhos, contrato de seguro respeitante à habitação apoiada, pelo prazo, no mínimo, de vigência do ónus de inalienabilidade;
- i. Afectar o imóvel apoiado a habitação permanente do beneficiário e agregado familiar;
- j. Comunicar, até à data da notificação da decisão, todas as alterações entretanto ocorridas e relevantes para a atribuição do apoio ou do seu montante.

Sanções

1. O incumprimento das obrigações do beneficiário determina:
- 2. Suspensão da concretização do apoio, no caso das alíneas *a)* das obrigações do beneficiário;
 - 3. Prescrição do direito ao apoio, no caso da alínea *b)* das obrigações do beneficiário;
 - 4. Cessação imediata do apoio e o reembolso à Região Autónoma dos Açores do montante do apoio já atribuído, no caso da alínea *c)* das obrigações do beneficiário;
 - 5. Cessação do apoio ainda não concretizado e o reembolso à Região autónoma dos Açores do valor correspondente ao dos trabalhos previstos e não executados, salvo se o referido incumprimento se ficou a dever a motivos tecnicamente comprovados e reconhecidos pelos serviços do departamento governamental competente, no caso da alínea *d)* das obrigações do beneficiário;
- e. Desresponsabilização da Administração relativamente a qualquer defeito emergente da construção, como a perda imediata do direito ao apoio e, caso este já tenha sido concretizado, a sua devolução, no caso da alínea *e)* das obrigações do beneficiário;
 - f. A suspensão do montante relativo às fases ainda por atribuir e a devolução dos montantes adiantados, na medida do incumprimento verificado, acrescidos de 10%, no caso da alínea *f)* e *g)* das obrigações do beneficiário;
 - g. O reembolso à Região Autónoma dos Açores caso o seguro não tenha sido constituído e a suspensão do prazo de vigência do referido ónus, contada a partir da data do referido cancelamento, caso o seguro venha a ser cancelado durante o período de vigência do ónus de inalienabilidade, no caso da alínea *h)* das obrigações do beneficiário;

h. Reembolso integral do apoio atribuído à administração regional, acrescido de 10%, no caso da alínea i) das obrigações do beneficiário;

1. A prestação culposa de falsas declarações nas candidaturas determina, sem prejuízo de comunicação às autoridades competentes para instauração do competente processo criminal:

- a. Na fase de instrução, a exclusão das mesmas;
- b. Na fase compreendida entre a decisão e a concretização do subsídio, a extinção do direito ao mesmo;
- c. Após a concretização do subsídio, o reembolso do mesmo, acrescido de 10%.

1. O incumprimento de alguma das obrigações do beneficiário bem como a prestação de falsas declarações implicarão, ainda, a impossibilidade do faltoso se candidatar a qualquer outro programa de apoio à habitação.

Ónus de inalienabilidade

- 1. As habitações estão sujeitas a um ónus de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos, a contar da data de conclusão das obras objecto do apoio;
- 2. O ónus está sujeito a registo, cuja inscrição deve mencionar a respectiva natureza e prazo;
- 3. A caducidade do ónus pelo decurso do prazo determina o averbamento oficioso deste facto.

• MONTANTE DO APOIO

- 1. O montante dos apoios a conceder será o correspondente ao valor da intervenção a realizar, com os limites constantes no ponto 2;
- 2. O apoio financeiro a conceder para a realização das obras estará sujeito, cumulativamente, aos seguintes limites:
- 3. Não poderá ultrapassar em mais de 70% o valor atribuído à habitação a recuperar antes da realização das obras em causa;
- 4. Não poderá, em caso algum, ultrapassar € 15 000.
- 5. O limite referido na alínea a) do ponto anterior não se aplica quando na habitação intervencionada residam exclusivamente idosos ou agregados de cuja composição constem pessoas portadoras de deficiência, cujos rendimentos, em ambos os casos, não ultrapassem o valor limite para a classe I do anexo II do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de Março.