

Regulamento de Programa Municipal de Apoio à Melhoria das CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Nota Justificativa

Nos últimos anos, a Autarquia fez um esforço considerável no sentido de garantir, através do Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada, a resolução prioritária dos problemas nas coberturas das habitações. Contudo e, porque as carências identificadas não dependem exclusivamente da resolução dos problemas das coberturas, permanecem ainda agregados familiares a viver em deficientes condições de salubridade, segurança e conforto.

Considerando que no Concelho, um significativo grupo da população aufere baixos rendimentos, não consegue, por meios próprios, colmatar as dificuldades estruturais em matéria de condições mínimas de salubridade e segurança habitacional. Acresce que 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 do ponto de vista social, económico e de ambiente urbano;

Considerando que o direito a uma habitação condigna está previsto na Constituição da República Portuguesa, a melhoria da habitação constitui assim, uma exigência fundamental para que os níveis da qualidade de vida das populações possam ser cada vez mais elevados;

Assim, a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, ciente de que cada vez mais é necessária a intervenção do poder local para inverter esta realidade e não querendo ficar alheia a estas dificuldades, desenvolveu, no quadro legal das suas atribuições e competências, o ***Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade***, cujo objectivo primordial consiste em alargar o apoio e incentivar a realização de obras, conducentes à reabilitação de habitações degradadas. A este objectivo alia-se outro, de conservação e beneficiação do património arquitectónico e urbanístico, apostando-se na reabilitação urbana e na conservação do tecido habitacional do Concelho.

Assim, e ao abrigo alínea c), nº 4, Artº 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se o seguinte Regulamento de Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade:

Artigo 1º

Objecto

O presente normativo estabelece os princípios gerais, os critérios de financiamento, os montantes de comparticipação e as condições de acesso às modalidades de apoio destinadas à execução de obras de melhoria das condições de habitabilidade, nomeadamente recuperação e reabilitação de habitações degradadas de munícipes com carências, a conceder pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, com vista a dotá-las de condições mínimas de salubridade, habitabilidade e segurança, nos termos do presente normativo.

Artigo 2º

Âmbito

O presente normativo aplica-se a toda a área geográfica do Concelho de Montemor-o-Novo.

Artigo 3º

Conceitos

Agregado familiar é o conjunto de pessoas ligadas entre si por vínculo de parentesco, casamento ou outras situações equiparadas, desde que vivam em economia comum. São equiparadas a agregado familiar as situações de união de facto consignadas na lei;

Artigo 4º

Tipologia dos Apoios

Os apoios a que se reporta o presente normativo destinam-se a habitações que tenham comprometidas as suas condições funcionais e de segurança, abrangendo as seguintes situações:

- a) Obras de recuperação, reabilitação, reparação ou adaptação de habitações com o objectivo de aumentar ou melhorar as suas condições de habitabilidade.
- b) Melhoria das condições de segurança e adaptação funcional de habitações de pessoas em situação de mobilidade condicionada ou portadoras de deficiência, decorrente do processo de envelhecimento, ou outro qualquer motivo, desde que comprovado.

Artigo 5º

Modalidades de Apoio

1. **Apoio Técnico:** Elaboração de projectos de arquitectura e/ou de especialidades.
2. **Apoio Financeiro:** Os apoios da Câmara Municipal, nos termos do presente normativo, serão atribuídos a fundo perdido, através de verbas inscritas no Plano

Plurianual de Investimento e em orçamento anual, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Até 75% do valor da obra, no máximo de 5000€, nos casos de habitações em que o proprietário residente, o inquilino ou qualquer elemento dos respectivos agregados familiares sejam portadores de deficiência de carácter permanente, devidamente comprovada, de que resulte um grau de incapacidade igual ou superior a 60%.
- b) Até 85% do valor da obra, no máximo de 3500€, no caso de agregados familiares com rendimentos médios mensais per capita iguais ou inferiores à pensão social (portanto, com rendimentos equiparados aos beneficiários do Cartão Social do Município - Escalão A);
- c) Até 75% do valor da obra, no máximo de 3500€, nos casos de agregados familiares com rendimentos médios mensais per capita situados entre 1x e 1,25x a pensão social (com rendimentos equiparados aos beneficiários do Cartão Social do Município - Escalão B);
- d) Até 65% do valor da obra, no máximo de 3500 €, nos casos de agregados familiares com rendimentos médios mensais per capita situados entre 1,25x e 1,50x a pensão social (com rendimentos equiparados aos beneficiários do Cartão Social do Município - Escalão C);
- e) Até 50% do valor da obra, no máximo de 3500€, nos casos de agregados familiares compostos por apenas um elemento, com rendimentos médios mensais per capita até 3x a pensão social;
- f) Até 50% do valor da obra, no máximo de 3500€, nos casos de agregados familiares com mais de um elemento e com rendimentos médios mensais per capita situados entre 1,50x e 2,50x a pensão social.

3. Outros Apoios: Poderão ainda ser concedidos outros apoios, nomeadamente os seguintes:

- a) Fornecimento de materiais necessários à realização das obras, a título gratuito, sendo que o custo máximo dos mesmos é de 3 500 €.
- b) Isenção do pagamento das taxas inerentes à ligação domiciliária de água, quando a melhoria das condições de habitação passe por dotar a mesma desta infra-estrutura;
- c) Isenção do pagamento das taxas inerentes à ligação ao sistema de saneamento básico, quando se mostre imprescindível no garante de condições de salubridade;

- d) Isenção de pagamento de taxas, em processos de licenciamento ou similares, que caibam no contexto do presente normativo, incluindo taxas de ocupação da via pública por motivo de obras.
- 4. Os casos de *Apoio Financeiro* nunca poderão ser simultâneos/cumulativos com pedidos de cedência de materiais.
- 5. As situações beneficiárias de outros programas de apoio nacionais e/ou de outras entidades particulares ou públicas (por exemplo, o programa REcria ou SOLARH), apenas poderão recorrer à isenção de pagamento de taxas e/ou ao *Apoio Técnico*.
- 6. A Câmara Municipal apenas poderá apoiar a parte não comparticipada no caso de existirem para o mesmo local outras comparticipações nacionais ou locais.
- 7. Os beneficiários do apoio a conceder por esta Câmara Municipal, bem como as habitações sobre as quais esse apoio incidir, não o poderão acumular com quaisquer outras comparticipações para o mesmo fim, por um período de 5 (cinco) anos. Excepcionalmente, as obras enquadradas na alínea b) do artigo 4º do presente normativo, tornadas necessárias por comprovada deficiência permanente, inexistente à data do pedido de apoio anteriormente aprovado, bem como outras que eventualmente a Câmara venha a ponderar como de legitimidade e de direito, poderão vir a ser consideradas.
- 8. O fogo sobre o qual incidir o apoio municipal, concluídas as obras, está condicionado, durante um período de 5 (cinco) anos a:
 - a) Uso exclusivo para habitação;
 - b) Em caso de alienação, a Câmara será ressarcida do montante da comparticipação, em valor correspondente ao prazo em falta para completar os 5 anos;
 - c) Ser habitação permanente e exclusiva do agregado familiar, caso assim deixe de ser, a Câmara Municipal será ressarcida do montante da comparticipação, em valor correspondente ao prazo em falta para completar os 5 anos;

Artigo 6º **Condições de acesso**

O presente programa destina-se, em exclusivo, a pessoas singulares, nos termos do presente normativo, constituídas em agregados familiares cuja situação sócio-económica se enquadre nos parâmetros de elegibilidade definidos no artigo seguinte, sendo que terão que ser igualmente respeitadas, em simultâneo, as seguintes condições de acesso:

- a) Os munícipes requerentes serem titulares de direito de propriedade, usufruto, uso ou arrendamento urbano da habitação a que se destina o apoio;
- b) O agregado familiar do munícipe requerente, ou do seu inquilino, residir em permanência e em exclusivo na habitação alvo do pedido de apoio;
- c) Nenhum dos elementos do agregado familiar do munícipe requerente possuir outro bem imóvel destinado a habitação, em condições de habitabilidade, sob qualquer título, (ser proprietário ou arrendatário, por exemplo), bem como não poderão possuir outros bens móveis ou imóveis que sejam passíveis de alienação para custear as obras de recuperação/adaptação da habitação;
- d) A habitação a que se destina o apoio terá que dispor da respectiva autorização de utilização para habitação, excepto as que não careçam dessa autorização;
- e) Não são comparticipáveis as obras já executadas no momento da candidatura;
- f) Poderão ser apoiadas obras em habitações já iniciadas à data da formalização do pedido de apoio, desde que comprovadamente se justifique a sua necessidade e sejam cumpridos todos os requisitos do presente normativo;
- g) Têm ainda acesso ao programa habitações devolutas à data da formulação do pedido de apoio, desde que a intervenção se destine a criar condições de habitabilidade que possibilitem ao seu proprietário e ao seu próprio agregado familiar vir aí a residir em permanência e em exclusivo, imediatamente após a conclusão das obras, tendo este que declará-lo sob compromisso de honra.

Artigo 7º **Parâmetros de elegibilidade**

- 1- Cumpridas as condições de acesso definidas no artigo anterior, são elegíveis os agregados familiares cujos rendimentos médios mensais *per capita* se enquadrem numa das seguintes categorias, desde que o Rendimento Anual Líquido do agregado familiar não exceda os 25 000 €:

Rendimentos médios mensais <i>per capita</i>	Modalidades de Apoio a que podem candidatar-se	Aplicação do Ponto 2. do Artigo 5º
Até 1 x o valor da Pensão Social (rendimentos equiparados ao Escalão A do Cartão Social)	Apoio Técnico Apoio Financeiro ou Cedência de Materiais Isenção de Taxas	Aplica-se a alínea b)

Rendimentos médios mensais <i>per capita</i>	Modalidades de Apoio a que podem candidatar-se	Aplicação do Ponto 2. do Artigo 5º
Entre 1 x e 1,25 x o valor da Pensão Social (rendimentos equiparados ao Escalaão B do Cartão Social)	Apoio Técnico Apoio Financeiro ou Cedência de Materiais Isenção de Taxas	Aplica-se a alínea c)
Entre 1,25 x e 1,50 x o valor da Pensão Social (rendimentos equiparados ao Escalaão C do Cartão Social)	Apoio Técnico Apoio Financeiro ou Cedência de Materiais Isenção de Taxas	Aplica-se a alínea d)
Até 3 x o valor da Pensão Social (em agregados familiares compostos por apenas um elemento)	Apoio Técnico Apoio Financeiro ou Cedência de Materiais Isenção de Taxas	Aplica-se a alínea e)
Entre 1,50 x e 2,50 x o valor da Pensão Social (em agregados familiares compostos por dois ou mais elementos)	Apoio Técnico Apoio Financeiro ou Cedência de Materiais Isenção de Taxas	Aplica-se a alínea f)
Até 3 x o valor da Pensão Social (agregados familiares compostos por dois ou mais elementos)	Isenção de Taxas	
Até 4 x o valor da Pensão Social (agregados familiares compostos por apenas um elemento)	Isenção de Taxas	

- 2- Para efeitos de cálculo de capitação, em famílias monoparentais com crianças menores, o valor dos rendimentos anuais ilíquidos será reduzido em 10%.
- 3- No caso de algum dos elementos do agregado familiar ser possuidor de deficiência ou doença incapacitante, mediante apresentação de documento comprovativo de incapacidade igual ou superior a 60%, poderá ser deduzido 10% ao rendimento ilíquidos do agregado familiar;
- 4- No caso do rendimento familiar provir apenas de pensões, reformas, subsídio de desemprego, rendimento social de inserção ou outras prestações sociais, pode ser deduzido 10% ao rendimento ilíquidos do agregado familiar;

- 5- No caso de se verificar doença que determine incapacidade para o trabalho daquele que seja suporte económico do agregado familiar, pode ser deduzido 10% do rendimento ílíquidos do agregado familiar;
- 6- O abatimento ao rendimento, nos termos do número anterior, não poderá ultrapassar 30%.

Artigo 8º

Obrigações dos munícipes requerentes e beneficiários

- 1- Todos os munícipes requerentes ficam obrigados a prestar, com exactidão, todas as informações e esclarecimentos que lhe forem solicitados, bem como informar a Autarquia de alterações das condições sócio-económicas do respectivo agregado familiar, caso ocorram durante a análise e avaliação do pedido de apoio ou no decurso das obras apoiadas pelo Município;
- 2- Os munícipes requerentes ficam obrigados ao cumprimento integral da legislação aplicável, nomeadamente da regulamentação municipal em vigor;
- 3- Sempre que as obras necessárias sejam susceptíveis de licenciamento ou autorização municipais, deverão ser devidamente licenciadas ou autorizadas, nos termos legais, sob pena de exclusão do pedido de apoio;
- 4- Os munícipes requerentes ficam obrigados a executar as obras nos termos dos projectos licenciados/aprovados ou nos termos do pedido de apoio aprovado no âmbito da aplicação do presente normativo, sob pena de perda de parte, ou da totalidade, do apoio municipal que lhe haja sido concedido;
- 5- Os beneficiários de apoio municipal, no âmbito do presente Programa, ficam obrigados a comunicar à Câmara Municipal, a conclusão das obras.

Artigo 9º

Apresentação dos pedidos de apoio

- 1- Os pedidos de apoio enquadráveis no presente Programa serão apresentados na Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.
- 2- O simples acto de apresentação de pedido não confere qualquer direito ao apoio municipal, seja qual for a modalidade pretendida

Artigo 10º
Instrução dos pedidos de apoio

- 1- Os processos individuais de pedido de apoio deverão ser instruídos com os seguintes documentos:
- a) Requerimento/formulário de candidatura em modelo próprio, a fornecer pela Divisão de Administração Urbanística, devidamente preenchido;
 - b) Fotocópia do bilhete de identidade ou boletim de nascimento e do cartão de contribuinte de todos os elementos do agregado familiar;
 - c) Atestado de composição do agregado familiar e de residência no fogo alvo do pedido de apoio, emitido pela respectiva Junta de Freguesia, no caso dos munícipes requerentes serem proprietários residentes e inquilinos. Atestado de composição do agregado familiar, emitido pela Junta de Freguesia da sua área de residência, no caso de proprietários de fogos devolutos para os quais estão a solicitar apoio (nos termos do presente normativo, ou seja, virem aí a residir) e nos casos em que os munícipes requerentes sejam os proprietários/senhórios.
 - d) Fotocópia da declaração de IRS mais recente e respectiva nota da liquidação ou certidão de isenção emitida pela Repartição de Finanças.
 - e) Fotocópias dos documentos mais actualizados de pensões (velhice, viuvez, invalidez, sobrevivência, alimentos – incluindo pensões provenientes do estrangeiro) de todos os membros do agregado familiar;
 - f) Fotocópia do documento actualizado comprovativo da posse do imóvel ou cópia do contrato de arrendamento e fotocópia de recibo actualizado de renda;
 - g) Declaração da Repartição de Finanças dos bens patrimoniais, móveis e imóveis, e/ou rendimentos de bens imóveis, a qualquer título, de todos os elementos do agregado familiar;
 - h) Tratando-se de imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal, se as obras a que o pedido de apoio se reporta envolverem as zonas comuns do prédio, cópia da acta da Assembleia Geral de Condóminos aprovando a sua execução;
 - i) Cópia, ou dados que permitam localizar o alvará de autorização de utilização para habitação ou declaração municipal comprovativa de isenção.

- 2- A Câmara Municipal reserva-se o direito de solicitar outros documentos considerados relevantes para a decisão sobre o apoio a conceder.

Artigo 11º **Organização e procedimentos**

- 1- Os serviços técnicos da Câmara Municipal verificarão a conformidade dos pedidos, elaborarão um relatório técnico e avaliarão a viabilidade económica da intervenção necessária.
- 2- Se, após esta ponderação, a obra for considerada viável, os serviços técnicos da Autarquia elaborarão o orçamento definitivo.
- 3- Os serviços municipais, avaliarão a viabilidade de acesso aos programas SOLARH, RECRUA, ou outros de âmbito nacional. Se tal for viável, o munícipe requerente será notificado do facto e o seu pedido transitará do ***Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade*** para o programa de âmbito nacional em que tenha enquadramento.

Artigo 12º **Condições de concessão do apoio**

- 1- Os termos e condições do apoio concedido ficarão estabelecidos através de deliberação de Câmara, mediante proposta fundamentada dos serviços técnicos.

Artigo 13º **Penalizações**

- 1- No caso de verificação de falsas declarações o munícipe requerente fica automaticamente excluído do Programa e, se lhe tiver sido já concedido apoio, terá que repor a totalidade do seu valor, sem prejuízo da efectivação das responsabilidades civis e criminais a que, no caso, houver lugar.
- 2- Se, a qualquer momento, no decurso das obras ou do prazo estabelecido no presente normativo, se verificar incumprimento dos termos e condições do ***Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade***, bem como dos termos da deliberação de Câmara de aprovação do pedido de apoio, a Câmara poderá cancelar o apoio e accionar todos os meios legais para que seja ressarcida da totalidade dos montantes inerentes ao apoio concedido.

- 3- Para efeitos de aplicação do presente artigo, os montantes inerentes aos *Apoios Técnicos*, serão calculados com base na *Tabela de Cálculo de Honorários do Ministério das Obras Públicas*.
- 4- Aos montantes a devolver à Câmara Municipal, acrescem os respectivos juros de mora, à taxa legal para dívidas à Administração Pública, contados no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação para a devolução.

Artigo 14º **Concessão dos apoios municipais**

- 1- Os apoios municipais inerentes aos pedidos aprovados serão concedidos nos seguintes momentos:
 - a) Apoios técnicos e isenção de taxas – nos momentos em que se tornem objectivamente necessários;
 - b) Cedência de materiais – após notificação municipal para a recolha dos materiais;
 - c) Comparticipação financeira – no final da obra, após confirmação pelos serviços técnicos municipais.

Artigo 15º **Prazos e caducidade**

- 1- As obras, alvo de *Apoio Financeiro*, deverão ser executadas no prazo de **1 (Um) ano**, a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal.
- 2- Os pedidos de apoio aprovados exclusivamente nas modalidades *Apoio Técnico*, *Isonção de Taxas* e benefícios concedidos no âmbito do *Cartão Social do Munícipe*, respeitarão os prazos legais em vigor para o licenciamento municipal.
- 3- As obras cujos pedidos de apoio foram aprovados envolvendo exclusivamente a cedência de materiais serão iniciadas no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega dos mesmos e serão concluídas até ao final do prazo aprovado para o efeito, em função do volume de obra a realizar.
- 4- O não cumprimento dos prazos estabelecidos, salvo por razão de força maior, implica a caducidade da aprovação do pedido, a perda do apoio municipal e a obrigatoriedade de restituição das verbas envolvidas, que entretanto tenham sido já recebidas.

Artigo 16º
Fiscalização e publicidade

- 1- A execução das obras apoiadas ao abrigo do presente Programa, serão acompanhadas pela fiscalização municipal.
- 2- As obras comparticipadas ao abrigo do ***Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade*** deverão ser publicitadas através da afixação, no local da obra, de cartaz a fornecer pela Câmara, em que constará, entre outras informações, qual a modalidade e montante do apoio municipal.

Artigo 17º
Situações excepcionais

Todas as situações de excepção relativamente aos termos e condições de aplicação do presente Programa serão decididas pela Câmara Municipal.

Artigo 18º
Cláusula transitória

Todos os pedidos de apoio para recuperação de telhados que tenham dado entrada nos serviços até à data de aprovação do presente Programa, serão processados pelo normativo do ***Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada – Vertente Telhados***, salvo se for vontade do munícipe requerente transitar para o presente Programa.

Artigo 19º
Norma revogatória

Ficam revogadas todas as normas de posturas e regulamentos anteriores, nomeadamente o ***Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada – Vertente Telhados***.

Artigo 20º
Dúvidas e omissões

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas ao presente Programa serão decididas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 21º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor após a aprovação em Assembleia Municipal.