Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carenciados do Concelho de Vendas Novas

Município de Vendas Novas

Preâmbulo

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 colectivo, evidenciando-se como factor negativo, quer do ponto de vista social, económico e urbanístico e ambiental.

A Câmara Municipal, preocupada com a existência, no concelho, de habitações sem condições mínimas de habitabilidade, que não são condignas para os dias de hoje, bem como a ausência de recursos financeiros, por parte de alguns agregados familiares, residentes no concelho, que impede que os mesmos consigam suportar o custo das obras necessárias à criação de condições mínimas de habitabilidade das suas residências, propõe-se contribuir para a redução desta situação, no concelho, uma vez que é uma condição sine qua non para a salvaguarda da qualidade de vida das populações.

É, neste contexto, e considerando o disposto no artigo 64.º, n.º 4, alínea c) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e de acordo com o decreto-lei 442/91, de 15 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei nº. 6/96, de 31 de Janeiro, que a Câmara Municipal decidiu criar o Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carenciados do Concelho de Vendas Novas, que se rege pelo presente Regulamento.

Município de Vendas Novas

Artigo 1.º

Objectivo

O apoio previsto neste Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carenciados do Concelho de Vendas Novas, agora regulamentado, tem por objectivo incentivar à realização de obras de conservação, reparação ou beneficiação em habitações degradadas ou em mau estado no Concelho de Vendas Novas, de cidadãos social e economicamente desfavorecidos comparticipando financeiramente os respectivos custos, dotando as habitações de conforto, salubridade e segurança.

Artigo 2.º

Conceitos

Para efeitos do disposto no presente regulamento, considera-se:

- Edifício degradado

Aquele que, independentemente da época de construção, não reúna as condições mínimas de habitabilidade, segurança e/ou salubridade, nomeadamente por deficiência ou inexistência de:

I. Redes de distribuição de água, esgotos e electricidade;
II. Instalações sanitárias;
III. Fundações, estrutura e alvenarias adequadas, vãos e acessos;
IV. Revestimentos, pavimentos, coberturas e caixilharias adequados a prevenir a entrada de humidade ou de outros agentes atmosféricos; ou que simplesmente apresente mau estado geral de conservação.

- Obras de conservação

Obras destinadas a manter uma edificação nas condições adequadas à sua habitabilidade, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

- Obras de conservação ordinária

a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
b) As impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicáveis, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
c) Em geral, as destinadas a dotar o prédio das condições requeridas e necessárias à data da celebração do contrato de arrendamento.

- Obras de conservação extraordinária

As ocasionadas por defeito de construção do prédio, desde que decorrido o prazo de garantia, ou por caso fortuito ou de força maior e, em geral, as que, não sendo imputáveis a acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio ou outrem, ultrapassem, no ano em que se tornam necessárias, dois terços do rendimento líquido global do agregado familiar do requerente (proprietário e/ou inquilino que reside na habitação) do ano anterior ao da candidatura.

CIDADE DE VENDAS NOVAS
Município de Vendas Novas

- Obras de reparação

Os trabalhos necessários à eliminação de deficiências e/ou patologias que provoquem perdas de habitabilidade e conforto do imóvel.

- Obras de beneficiação

As obras que englobem as adaptações indispensáveis realizar para que os edifícios possam desempenhar a função de habitação adequada, de acordo com as suas características e capacidade, podendo incluir a construção de rampas ou outras obras de adaptação destinadas a indivíduos portadores de deficiência ou mobilidade condicionada, bem como obras de ampliação desde que as mesmas tenham como finalidade exclusiva melhorar a segurança, habitabilidade e salubridade da habitação.

- Agregado familiar

Para além do requerente, as pessoas a seguir discriminadas que com ele vivam em economia comum:

1. O cônjuge ou pessoa que viva com o requerente, em união de facto, há mais de um ano, mediante declaração da Junta de Freguesia da área de residência;
2. Os parentes menores, ou maiores a cargo;
3. Os adoptados menores, ou maiores a cargo;
4. Todos os que vivam em economia comum;
5. Os menores que lhe sejam confiados por decisão dos tribunais ou dos serviços tutelares de menores.

- Rendimento

Rendimento para efeitos do cálculo do rendimento do agregado familiar é considerado o conjunto de todos os rendimentos ilíquidos e subsídios de todos os membros do agregado familiar, qualquer que seja a sua origem e natureza e, ainda, outros rendimentos de carácter não eventual, exceptuando-se os valores correspondentes às prestações sociais familiares e bolsas de estudo, deduzidas as despesas de saúde e de habitação.

O rendimento mensal per capita deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$RC=\frac{R-S-H}{3XN}$$

RC= Rendimento per capita

R= Rendimento ilíquido dos últimos três meses

S= Despesas de saúde dedutíveis em sede de IRS (realizadas nos últimos três meses)

H= Despesas de habitação (dos últimos três meses)

N= Nº de elementos do agregado familiar

A comprovação dos rendimentos e das despesas deverá ser feita mediante a apresentação dos documentos referidos no artigo 10º do presente Regulamento.

Município de Vendas Novas

Sempre que necessário, a Câmara Municipal reserva-se ao direito de solicitar documentação complementar para maior fundamentação do diagnóstico de situação.

- Equiparação a maiores de dezoito anos

Para efeitos de titularidade do apoio são equiparados a maiores de dezoito anos os indivíduos que se encontrem em alguma das seguintes situações:

I. Tenham sido emancipados pelo casamento;
II. Tenham outros menores na sua exclusiva dependência económica ou do seu próprio agregado familiar.

- Habitação permanente

Aquela onde o requerente e o seu agregado familiar mantêm estabilizado o seu centro de vida familiar.

- Pensão Social

Prestação do Regime não Contributivo da Segurança Social que pode ser de velhice e invalidez sendo os seus valores actualizáveis anualmente.

Artigo 3.º

Área de Intervenção

O regulamento aplica-se às habitações existentes nas zonas delimitadas pelos perímetros urbanos do Concelho de Vendas Novas.

Artigo 4.º

Imóveis abrangidos

1. Prédios ou fracções de prédios de habitação própria ou arrendados;
2. No caso de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal, observar-se-á o disposto nos Artigos 1411.º e seguintes do Código Civil.

Artigo 5.º

Formas de Apoio

1. O apoio a conceder reveste a forma de subsídio, a fundo perdido, e destina-se exclusivamente a pessoas singulares, constituídas em agregados familiares, cuja situação sócio-económica não lhes permita procederem às intervenções necessárias à consecução dos fins previstos neste regulamento.
2. Todas as situações contempladas neste Regulamento, como ainda os processos relativos a obras cujos requerentes tenham recorrido ao Programa SOLARH - Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação ficam isentas de pagamento de taxas e licenças previstas nos regulamentos em vigor.
3. A um mesmo fogo ou edifício não pode ser aprovado mais do que uma candidatura, no âmbito deste programa, no prazo de 8 anos.

Artigo 6.º

Tipo e natureza dos apoios

1. Os apoios mencionados no n.º 1 do Artigo 5.º, destinam-se à realização de

Município de Vendas Novas

pequenos obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade e contemplam as seguintes situações:

a) Reparação ou construção de instalações sanitárias, incluindo ligação às redes públicas de abastecimento de água, esgotos/fossa e electricidade;
b) Reparação ou construção de telhados e ou pavimentos em estado de ruína;
c) Adaptação de edifícios com moradores portadores de deficiência;
d) Reparação e ou construção de rede de água interior e ramais de água;
e) Instalações eléctricas interiores, ramais e baixadas eléctricas;
f) Arranjo/recuperação de janelas e portas exteriores;
g) Obras de beneficiação interior e ou ampliação.

2. Serão ainda contemplados, no âmbito das obras de melhoria das habitações, os seguintes apoios:
   a) Isenção do pagamento de taxas e licenças em processos de obras;
   b) Isenção de pagamento de taxas em processo de ligação domiciliária de água, incluindo a ligação do contador quando a melhoria habitacional passe por dotar a habitação desta infra-estrutura;
   c) Isenção do pagamento de taxas em pedido de prolongamento de conduta, quando a ligação de água exija este tipo de acção;
   d) Isenção do pagamento de taxas em pedido de ligação ao saneamento.
3. Sempre que se justifique prevê-se também apoio para a elaboração de projecto de arquitectura e projectos de especialidades sendo atribuído um subsídio financeiro, a incluir na comparticipação atribuída, que não poderá ser superior a 25% da comparticipação referida no artigo 8.º do presente regulamento.
4. Não são comparticipáveis as obras que possam ser financiadas por outros programas similares, designadamente o SOLARH.
5. Anualmente, a Câmara Municipal publicita as prioridades de obras a serem apoiadas devendo essas prioridades estarem enquadradas pela necessidade de serem asseguradas obras que tenham em vista a melhoria de:
   a) Coberturas/telhados, casas de banho e pavimentos;
   b) Portas e Janelas (caixilhos);
   c) Obras de conservação e manutenção;

Município de Vendas Novas

d) Obras de ampliação que procurem, exclusivamente, melhorarem as condições de habitabilidade.

Artigo 7.º

Condições de acesso

Têm acesso ao apoio definido neste regulamento:

1. Inquilinos, senhorios e proprietários residentes, maiores ou emancipados, caso o agregado familiar aufira um total de rendimentos inferior ao valor máximo indicado no presente regulamento.
2. O limite a que se refere a alínea anterior será fixado em função do rendimento mensal *per capita* do respectivo agregado familiar, nos termos seguintes:
   - Escalão A até o valor da Pensão Social;
   - Escalão B entre o valor da Pensão Social e 2x o Valor da Pensão Social;
   - Escalão C entre 2x e 2x1/2 do Valor da Pensão Social.
3. O candidato deverá ainda preencher as seguintes condições cumulativas:
   a) Residir no concelho de Vendas Novas e na habitação há pelo menos 3 anos;
   b) Residir em permanência na habitação inscrita para apoio e ser eleitor no Concelho de Vendas Novas;
   c) Não pode o candidato ou qualquer membro do agregado familiar ser proprietário de outro prédio ou fracção autónoma destinada a habitação ou titular de rendimentos de bens imóveis a qualquer título;
   d) Não estar em curso qualquer processo de candidatura destinado a obter apoio para o mesmo fim;
   e) Fornecimento de todos os meios legais de prova que lhes sejam solicitados, com vista ao apuramento da sua situação económica e dos membros do agregado familiar.

Artigo 8.º

Limite máximo do valor do apoio a conceder

1. A concessão do subsídio pela Câmara Municipal tendo em conta escalões definidos no ponto 2, do artigo 7.º será efectuada de acordo com a Tabela abaixo discriminada:

Escalão	Comparticipação
A	100,00%
B	75,00%
C	50,00%

2. O subsídio da Câmara Municipal para cada escalão de capitação é calculado

Município de Vendas Novas

sobre o plafond máximo a atribuir a cada agregado familiar, independentemente do valor global das obras a realizar, até ao limite de 7 500€.

3. Os encargos globais resultantes da aplicação deste Regulamento terão a cobertura por verbas a inscrever, anualmente, no respectivo orçamento municipal.

Artigo 9º

Prazo de apresentação das candidaturas

A apresentação das candidaturas será feita em duas fases: a primeira durante o mês de Janeiro e a segunda durante o mês de Junho de cada ano, podendo estes períodos, por razões de operacionalidade, serem alterados por decisão da Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Instrução do processo de candidatura

As candidaturas ao apoio financeiro são apresentadas na Câmara Municipal de Vendas Novas, instruídas, designadamente, com os seguintes elementos:

a) Formulário de candidatura, em modelo a fornecer pela Câmara Municipal, a preencher pelo requerente;
b) Nota demonstrativa de liquidação do IRS e da correspondente declaração de rendimentos referentes ao ano anterior ou certidão de isenção emitida pela repartição de finanças;
c) Declaração emitida pela entidade patronal de cada elemento do agregado familiar, que exerça profissão ou por conta da entidade donde são provenientes os rendimentos, confirmando o rendimento mensal ilíquido referente aos últimos três meses ao da entrada da candidatura;
d) Comprovativo das despesas de saúde dedutíveis em sede de IRS, realizadas nos últimos três meses;
e) Comprovativo das despesas de habitação dos últimos três meses;
f) Fotocópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte dos membros do agregado familiar;
g) Declaração da Repartição de Finanças dos bens patrimoniais e/ou rendimentos de bens imóveis a qualquer título do candidato ou qualquer membro do agregado familiar;
h) Atestado da Junta de Freguesia que comprove a residência do agregado familiar há 3 anos ou mais anos na referida habitação, sua composição e situação sócio-económica;
i) Tratando-se de imóvel arrendado, deverá ser entregue declaração do senhorio (proprietário) autorizando a realização das obras e em como não

Município de Vendas Novas

intentará acção de despejo, no prazo de 5 anos desde que o inquilino cumpra com as suas obrigações legais; contados a partir da conclusão das obras, como ainda, durante esse prazo, não aumentará a renda em virtude das obras comparticipadas pela autarquia, que tiveram como fim a melhoria das condições de habitabilidade, nos termos do presente Regulamento. Caso não consiga chegar a este acordo, os serviços da autarquia devem, então recorrer a todos os instrumentos legais disponíveis com vista à resolução do problema habitacional.

j) Nos casos em que a candidatura se refere a prédios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, e desde que envolvidas obras em partes comuns dos prédios (nomeadamente fachadas, cobertura e circulações) tem de ser apresentada acta da Assembleia-geral de Condóminos a aprovar a sua execução;

k) Caderneta predial actualizada, Certidão de Registo da Conservatória do Registo Predial e licença de utilização para fins habitacionais;

l) Três orçamentos das obras a efectuar de que conste, designadamente, o preço proposto, a descrição dos trabalhos e o respectivo prazo de execução, elaborados por empreiteiro credenciado, entenda-se detentor de Título de Registo ou Alvará adequado aos trabalhos a realizar, devidamente comprovado com Título de Registo ou Alvará respectivo.

m) Planta de Localização actualizada, com identificação do prédio ou fracção;

n) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes do requerimento e de que cumprem o estabelecido nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 7.º;

o) Outros documentos solicitados pela autarquia com vista à análise do processo.

Artigo 11.º

Análise das candidaturas

1. Após a elaboração de Relatório da situação sócio-económica do agregado familiar do candidato, pelos Serviços de Acção Social da Câmara Municipal, as candidaturas serão apreciadas por uma comissão técnica a designar pela Câmara Municipal, a qual formulará um relatório e apresentará uma proposta à Câmara Municipal para deliberação.
2. Cabe à comissão técnica, após verificada a regularização das candidaturas de acordo com o disposto no artigo 10º:
   a) Completar o processo com:

Município de Vendas Novas

I. Relatório Técnico, comprovativo do estado de conservação do imóvel e das obras que o mesmo carece, após vistoria, com indicação fundamentada das que, de entre estas, considera prioritárias;

II. Verificação dos orçamentos apresentados, podendo proceder à sua correcção para mais ou para menos, caso se verifique que contêm desajustamentos em relação aos preços correntes ou mesmo necessidade de incluir obras nele não contempladas ou excluir outras que, embora contempladas, a Câmara as considere desnecessárias e não prioritárias.

b) Proceder à sua hierarquização tendo por base:

I. Avaliação da urgência/ premência e necessidade das obras a efectuar, em particular nos casos em que estejam em causa situações de segurança dos próprios moradores ou vizinhos;

II. Avaliação sócio-económica do agregado familiar;

III. Agregados familiares que integrem indivíduos portadores de deficiência ou comprovada dificuldade de mobilidade e idosos;

IV. Aspectos relacionados com questões de salubridade dos fogos, designadamente, infiltrações na cobertura, ausência ou deficiência nas redes de água e esgotos, ausência ou deficiências graves nas instalações sanitárias e cozinhas;

V. Aspectos relacionados com a melhoria das condições de conforto e habitabilidade, designadamente, alteração ou modificação dos compartimentos, melhoria do tipo de materiais de construção, ampliações para adequação à dimensão do agregado familiar;

VI. Tem prioridade sobre quaisquer candidaturas a correspondente a edifício objecto de vistoria municipal, com intimação ao proprietário para realizar as obras não tendo este procedido à sua execução por falta de meios devidamente justificados;

VII. Habitações que se encontrem inseridas em áreas a preservar.

3. A falta de apresentação dos elementos referidos no artigo 10.º, decorrido o prazo de vinte dias após notificação da

Município de Vendas Novas

Câmara Municipal de Vendas Novas, determina o indeferimento e arquivamento do processo.

4. A prestação de falsas declarações implica a anulação da candidatura, com reposição das verbas eventualmente recebidas.
5. A Câmara Municipal deverá proferir uma decisão fundamentada até 45 dias após a data de entrega da candidatura completa.
6. O decurso do prazo previsto no n.º 5 deste artigo não confere ao requerente deferimento tácito.

Artigo 11º-A
Vistorias

1 - As vistorias serão efectuadas pela comissão técnica.

2 - As datas da realização das vistorias são notificadas pela câmara municipal ao candidato com a antecedência mínima de cinco dias.

3 - As conclusões das vistorias serão expressas em auto.

Artigo 12.º

Tipo de Coberturas

1. Deverá ser mantido o tipo de estrutura com eventual substituição das partes que se apresentem danificadas, bem como o tipo de telha.
2. Admite-se a substituição da estrutura de madeira, por perfis de elementos pré-esforçados e/ou lage de esteira.
3. Se substituída a telha existente, é autorizada a colocação do tipo de telha a que se refere a alínea a) do nº 4 deste artigo.
4. São autorizados os seguintes tipos de telha:
   a) telha lusa ou equiparada em cor natural;
   b) outro tipo de telha quando pré-existente.

Artigo 13.º

Materiais/Acabamentos

1. Todos os materiais a aplicar terão que respeitar o presente Regulamento, sem prejuízo dos previstos no RMEUT.
2. Sempre que da execução da obra tenha de se proceder a rebocos exteriores, estes serão lisos.
3. Quando seja necessário proceder à pintura dos prédios, terão de ser mantidas as cores tradicionais (branco no geral ou previamente aceite).
4. Em caso algum será permitida a substituição de quaisquer materiais existentes exteriormente, salvo se os aplicados não respeitarem os previstos neste regulamento ou no RMEUT.
5. Sempre que se verifique em qualquer prédio objecto de candidatura a existência de algum elemento

Município de Vendas Novas

dissonante, ficará a candidatura condicionada à substituição desse mesmo elemento.

6. Os caixilhos exteriores deverão ser em madeira ou alumínio termo-lacado (em cores previamente aceites).
7. As protecções exteriores dos envidraçados (janelas), quando directamente confinantes com a via pública não poderão ser do tipo de "portadas".

Artigo 14.º

Execução das obras

1. As obras terão início obrigatoriamente, no prazo de 60 dias a contar da comunicação, período durante o qual será assinado o contrato de financiamento, e terminarão no prazo de 90 dias após o seu inicio.
2. O não cumprimento do número anterior implica a anulação da candidatura.
3. Um técnico do Município fiscalizará a execução das obras aprovadas.
4. As obras serão por conta e risco dos candidatos, mediante a aprovação do orçamento apresentado e demais documentos.
5. A Câmara Municipal reserva-se o direito de excluir o(s) empreiteiro(s) que venha(m) a ser responsável(eis) pela execução das obras e que não tenha(m) cumprido, em anos anteriores, as responsabilidades assumidas no âmbito deste programa e outros afins. Tal facto não é impeditivo da aceitação da candidatura devendo-se, para o efeito identificar outro empreiteiro.

Artigo 15.º

Concessão do financiamento

1. As candidaturas que tenham sido aprovadas têm direito ao apoio financeiro a conceder pela Câmara Municipal de Vendas Novas, nas seguintes fases e condições:
   a) 30% no momento do inicio da obra;
   b) os restantes 70% até 30 dias após a data da vistoria que confirme que a obra foi executada conforme o aprovado.
2. Os beneficiários deverão apresentar os respectivos documentos comprovativos das despesas efectuadas.
3. O financiamento é automaticamente cancelado pela Câmara Municipal se se verificar incumprimento do acordo e normas estipuladas entre o beneficiário e a Câmara Municipal de Vendas Novas. Em caso de já ter existido entrega monetária por parte da Câmara, o beneficiário fica obrigado a repor a quantia na sua totalidade.
4. Este financiamento não é acumulável com eventuais comparticipações de outros programas de reabilitação de iniciativa pública.

Município de Vendas Novas

Artigo 16.º

Celebração do Contrato

O financiamento é concedido mediante contrato a celebrar entre a Câmara Municipal de Vendas Novas e o candidato, segundo modelo a aprovar pela autarquia.

Artigo 17.º

Clausulas Especiais

1. O imóvel intervencionado não poderá ser alienado no decurso dos 5 anos subsequentes à percepção do apoio, sob pena de ter de devolver os montantes concedidos, acrescidos dos respectivos juros.
2. O ónus de inalienabilidade previsto no número anterior está sujeito a registo, cuja inscrição deve mencionar o respectivo prazo e o valor do subsídio concedido.
3. Os actos de registo de inscrição do ónus de inalienabilidade são requeridos pela Câmara Municipal de Vendas Novas junto da competente conservatória do registo predial, com isenção de quaisquer encargos, e instruídos com declaração emitida por este de que constem elementos indicados no número anterior.
4. A Câmara Municipal poderá, em qualquer altura, requerer ou diligenciar, por meio de prova, comprovativo da veracidade das declarações apresentadas pelos candidatos da sua real situação económica e familiar.

Artigo 18.º

Disposições finais

O desconhecimento deste Regulamento não poderá ser invocado para justificar incumprimento das suas disposições.

Artigo 19.º

Dúvidas e omissões

Cabe à Câmara Municipal de Vendas Novas resolver, mediante deliberação, todas as dúvidas e omissões.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O Presente Regulamento entra em vigor no dia posterior à sua publicação.

Município de Vendas Novas