

Presidência do Governo

Resolução do Conselho do Governo n.º 51/2020 de 10 de março de 2020

A Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro estabelece o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras», mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, e o regime da regularização urbanística.

Considerando que o artigo 9.º da referida lei prevê que o regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo seja fixado por resolução do Conselho do Governo Regional dos Açores, proporcionando aos proprietários das benfeitorias, pela primeira vez, uma oportunidade de adquirir o terreno;

Considerando que, em função do levantamento efetuado na ilha de São Miguel, estão nesta situação cerca de cento e oitenta e cinco habitações, designadamente nas freguesias de Sete Cidades, Mosteiros e Santo António, e a grande maioria das famílias não dispõe de recursos económico-financeiros para, por si só, custear a aquisição da propriedade do solo;

Considerando que parte do solo apto para construção está limitado pelo Plano Diretor Municipal para aquelas freguesias, resultando que, de forma geral, a área de implantação das habitações está limitada a 50 % do lote com um máximo de 150 m²;

Considerando que, por uma questão de justiça social, pretende-se implementar um regime de apoio que responda às necessidades dos agregados mais carenciados em que a taxa de esforço a imputar a cada um dos proprietários das benfeitorias será o fator determinante.

Assim, nos termos das alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 90.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e em execução do disposto no artigo 9.º da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, o Conselho de Governo resolve:

1 - Aprovar o regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo nos termos do regulamento anexo à presente resolução, da qual faz parte integrante.

2 - Disponibilizar o montante necessário para os fins previstos do número anterior a suportar por conta das verbas inscritas no Programa 10 – Habitação do plano de investimentos da Secretaria Regional da Solidariedade Social.

3 - A presente resolução entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho do Governo Regional, em Santa Cruz da Graciosa, em 20 de fevereiro de 2020. - O Presidente do Governo Regional, *Vasco Ilídio Alves Cordeiro*.

ANEXO

[a que se refere o n.º 1]

**Regulamento do regime de incentivos de apoio
à aquisição da propriedade do solo**

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento visa a atribuição de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, à aquisição do solo aos proprietários da benfeitoria ou melhora nele edificada.

Artigo 2.º

Entidade gestora

O presente regulamento de incentivos é gerido e fiscalizado pelo serviço do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos do presente regulamento, considera-se:

- a) «Agregado familiar», qualquer uma das situações previstas no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (CIRS);
- b) «Habitação permanente» aquela onde o agregado familiar mantém, estável, o seu centro de vida familiar e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;
- c) «Rendimento mensal bruto (RMB)», o duodécimo do somatório dos valores “rendimento global” que consta da nota de liquidação de IRS de cada membro do agregado familiar que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsa de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), ainda que, nos termos da lei, esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa, não sendo, em qualquer das situações, considerado o abono de família. As notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da candidatura, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade

Tributária e Aduaneira (AT), ou não o tendo sido consideram-se as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da candidatura;

d) «Rendimento mensal bruto per capita» (RMBPC), a divisão do rendimento mensal bruto do agregado pelo número de pessoas que compõe o agregado familiar;

e) «Habitação» ou «unidade habitacional», espaço distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente que se destina a servir de domicílio.

Artigo 4.º

Apoio financeiro

1- Para efeitos de atribuição do apoio, o valor do lote (VL) a adquirir será obtido pela aplicação das seguintes regras e valores:

a) Aplicar a 50 % da área do lote, o valor de 60 €/m², com um máximo de 300 m²;

b) Aplicar à restante área do lote, não abrangida na alínea anterior, o valor 5 €/m², com máximo de 700 m²;

c) O VL considerado é obtido pela soma das parcelas obtidas nas alíneas anteriores.

2- O valor do apoio a atribuir é o que resultar da aplicação da percentagem constante da tabela, anexa ao presente regulamento, da qual faz parte integrante, ao VL, tendo em conta a classe de rendimento do agregado familiar candidato.

3- Quando o valor de aquisição do lote (VAL) for inferior ao VL, o valor do apoio a atribuir é o que resultar da aplicação da percentagem constante da tabela referida no número anterior, ao valor VAL, tendo em conta a classe de rendimento do agregado familiar candidato.

4- O apoio financeiro referido nos números anteriores é concedido no momento da outorga da escritura de compra e venda, através de cheque emitido à ordem do vendedor.

Artigo 5.º

Condições de acesso

1- O acesso ao apoio previsto no presente regulamento depende da verificação cumulativa das seguintes condições à data da apresentação da candidatura:

- a) Ter o candidato residência permanente na benfeitoria ou melhora edificada no solo a que se refere a candidatura há pelo menos três anos;
 - b) Não ser o candidato ou os membros do agregado familiar proprietários ou arrendatários de outro prédio ou fração autónoma destinados à habitação;
 - c) Não ser o candidato ou os membros do agregado familiar parentes ou afins do senhorio na linha reta ou na linha colateral;
 - d) O agregado familiar auferir um rendimento mensal bruto *per capita* (RMBpc) que obedeça aos limites previstos na tabela anexa ao presente regulamento;
 - e) A benfeitoria ou melhora reunir condições de habitabilidade, segurança e salubridade.
- 2- A benfeitoria ou melhora a que se refere a candidatura não é elegível caso se encontre penhorada, arrestada ou arrolada.
- 3- Sem prejuízo da responsabilidade criminal, a prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, e a falsificação de documentos constitui causa de exclusão da candidatura.
- 4- Quando haja lugar à exclusão da candidatura nos termos do número anterior, o candidato fica impedido de se candidatar, nessa ou noutra qualidade, a qualquer programa de apoio à habitação promovido pela Região Autónoma dos Açores durante o período de três anos.

Artigo 6.º

Forma e período de candidatura

- 1- A candidatura inicia-se a requerimento dos interessados, a entregar na entidade gestora, bem como nos postos de atendimento da RIAC - Rede Integrada de Apoio ao Cidadão, acompanhado dos seguintes documentos:
- a) Bilhete de identidade e cartão de contribuinte, ou cartão do cidadão, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos nacionais;
 - b) Passaporte / bilhete de identidade, autorização de residência em território português, cartão de contribuinte ou cartão do cidadão de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos estrangeiros;
 - c) Documento comprovativo do domicílio fiscal do candidato e dos restantes membros do agregado familiar;

- d) Comprovativo da residência fiscal do candidato há, pelo menos, três anos na referida benfeitoria ou melhora;
- e) Caderneta predial do imóvel candidatado e da benfeitoria;
- f) Certidão de teor atualizada emitida pela Conservatória do Registo Predial do imóvel candidatado e, caso exista, da benfeitoria;
- g) Fotocópia da última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, relativamente a todos os elementos do agregado familiar;
- h) Declaração emitida pela entidade financiadora, que indique o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês, no caso de bolseiros de investigação científica;
- i) Declaração do Instituto da Segurança Social dos Açores comprovativa do tipo e montante de rendimentos auferidos anualmente a título de pensões, prestações e outros subsídios, pelos elementos do agregado familiar, nomeadamente, rendimento social de inserção, pensão de inclusão social, subsídio de desemprego, subsídio social de desemprego, velhice, invalidez, sobrevivência, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença e pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
- j) Em situação de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores ou, na falta deste, declaração sob compromisso de honra do valor auferido;
- k) Certidão, emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária, de onde conste a lista de bens imóveis incluindo a benfeitoria edificada no solo a que se refere a candidatura, em nome do candidato e dos demais elementos do agregado familiar,
- l) Certidão comprovativa de situação contributiva regularizada perante a autoridade tributária e a segurança social.

2- As candidaturas devem ser formalizadas no prazo estabelecido por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

3- Os candidatos que apresentem todos os documentos necessários à candidatura, com exceção dos documentos solicitados nas alíneas e) e f), poderão fazê-lo até sessenta dias antes da data definida para a escritura de compra e venda do lote a que se candidataram.

Artigo 7.º

Exclusão de candidaturas

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 5.º, são excluídas as candidaturas:

- a) Cujos candidatos não reúnam as condições de acesso previstas no presente regulamento;
- b) Que sejam entregues após o termo do prazo fixado para a sua apresentação;
- c) Que não estejam instruídas com todos os documentos e elementos exigidos;
- d) Cujos candidatos não respondam aos pedidos formulados pela entidade gestora do processo, nomeadamente os pedidos de informação e de esclarecimento previstos no artigo seguinte.

Artigo 8.º

Instrução de candidaturas

1- A instrução compreende o conjunto de diligências necessárias à verificação da conformidade e admissibilidade das candidaturas, cabendo à entidade gestora promover, nomeadamente, a apresentação de provas, documentos, informações e esclarecimentos por parte dos candidatos, averiguações, exames, perícias, vistorias e avaliações, podendo para o efeito solicitar aos competentes serviços públicos, de acordo com a informação disponível em cada um deles, a verificação dos dados relativos aos rendimentos, à composição dos agregados familiares e aos imóveis inscritos a favor destes.

2- A instrução das candidaturas divide-se nas seguintes fases:

- a) Apreciação formal das candidaturas, que consiste na verificação do requerimento e dos documentos que o acompanham;
- b) Apreciação material das candidaturas, que compreende as seguintes etapas:
 - i) A inspeção à habitação, que avaliará as condições de habitabilidade, segurança e salubridade;
 - ii) A apreciação da candidatura com base nas informações prestadas pelos candidatos.

3- A instrução deve ser concluída no prazo de sessenta dias úteis a contar do termo do período fixado para apresentação de candidaturas.

4- O prazo para os candidatos aperfeiçoarem a candidatura, apresentarem provas, documentos, informações e esclarecimentos que lhes forem solicitados é de dez dias úteis a contar da data da notificação.

Artigo 9.º

Relatório de apreciação e audiência prévia

1- Concluída a instrução, a entidade gestora elabora um relatório de apreciação das candidaturas, ao qual são anexadas as listas dos candidatos admitidos e excluídos.

2- As listas são afixadas no local de estilo da entidade gestora, sediado na ilha de São Miguel, disponibilizadas no Portal do Governo Regional em www.azores.gov.pt.

3- Os candidatos dispõem do prazo de dez dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação das listas nos termos previstos no número anterior, para se pronunciarem, por escrito, sobre o relatório e as listas publicadas.

4- A entidade gestora pondera as observações que forem formuladas e elabora o relatório final de apreciação das candidaturas e as listas definitivas.

Artigo 10.º

Aprovação

O relatório final de apreciação das candidaturas e as listas definitivas são submetidos à aprovação do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 11.º

Obrigações dos beneficiários

Os beneficiários do apoio instituído no presente regulamento ficam sujeitos às seguintes obrigações:

- a) Celebrar a escritura de compra e venda no prazo máximo de noventa dias a contar da data da comunicação de autorização do apoio, salvo impedimento que não lhe seja imputável;
- b) Não utilizar o imóvel edificado no prédio adquirido para outro fim que não o de habitação própria permanente;
- c) Promover o registo do ónus de inalienabilidade previsto no presente regulamento.

Artigo 12.º

Inalienabilidade

1- Os imóveis adquiridos com o apoio previsto no presente regulamento ficam sujeitos a um ónus de inalienabilidade, pelo período de dez anos, a contar da data da escritura de compra e venda.

2- O ónus previsto no número anterior está sujeito a registo, cuja inscrição deve mencionar a respetiva natureza e prazo.

3- Se o proprietário pretender alienar o imóvel antes do termo do prazo referido no n.º 1, pode requerer ao departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação o levantamento do regime de inalienabilidade, mediante o pagamento à Região Autónoma dos Açores dos valores seguintes:

a) O dobro da comparticipação financeira concedida, no caso de a alienação se verificar nos primeiros cinco anos do prazo do ónus de inalienabilidade;

b) O montante da comparticipação financeira concedida, acrescido de 50 %, no caso de a alienação se verificar após os cinco anos do prazo do ónus de inalienabilidade e antes de decorrido o prazo referido no n.º 1.

Artigo 13.º

Caducidade do ónus de inalienabilidade

1- O ónus de inalienabilidade caduca nos casos em que haja lugar à venda ou adjudicação da habitação em processo de execução por dívidas decorrentes de empréstimos de que o prédio seja garantia, mas não exonera o executado do pagamento à Região Autónoma dos Açores das importâncias referidas no n.º 3 do artigo anterior, consoante o momento em que se verifique a adjudicação ou a venda.

2- A caducidade do ónus de inalienabilidade pelo decurso do prazo determina o averbamento oficioso deste facto.

3- A verificação do disposto nos números anteriores é aferida pelo notário no momento da celebração da escritura de compra e venda ou da adjudicação da habitação.

Artigo 14.º

Transmissibilidade do direito ao apoio

O direito ao apoio financeiro previsto no presente regulamento transmite-se por morte do titular, a pedido dos respetivos herdeiros legais, desde que reunidas as condições de

acesso previstas no presente regulamento e mediante a apresentação do comprovativo da sucessão hereditária.

Artigo 15.º

Verificação e fiscalização

1- Os titulares do apoio financeiro previsto no presente regulamento estão sujeitos à verificação pela entidade gestora do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição do apoio financeiro, nomeadamente, quanto à entrega de elementos ou documentos exigíveis, ao respeito pelas condições de acesso e à afetação a residência permanente da benfeitoria edificada no imóvel adquirido com o apoio previsto no presente regulamento.

2- O titular do direito ao apoio financeiro previsto no número anterior deverá comunicar à entidade gestora qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do mesmo.

3- O apoio financeiro previsto no presente regulamento cessa, com efeitos imediatos, se, por facto superveniente à candidatura e decisão da mesma, o titular do apoio deixar de reunir as condições de acesso ao mesmo.

Artigo 16.º

Cumulação de apoios

O apoio previsto no presente regulamento não é cumulável com eventuais apoios concedidos para o mesmo fim e com a mesma natureza pela administração central, regional ou local.

ANEXO

[a que se refere os n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º e a alínea d) do n.º 1 do artigo 5.º]

**Tabela ao regulamento de regime de incentivos
de apoio à aquisição da propriedade do solo**

limites do RMBPC		% aplicar ao VL ou VAL
0	< RMBPC < ou = 350	95 %
350	< RMBPC < ou = 425	90 %
425	< RMBPC < ou = 500	85 %
500	< RMBPC < ou = 575	80 %
575	< RMBPC < ou = 650	75 %
650	< RMBPC < ou = 725	70 %
725	< RMBPC < ou = 800	65 %
800	< RMBPC < ou = 875	60 %
875	< RMBPC < ou = 950	55 %
950	< RMBPC < ou = 1025	50 %
1025	< RMBPC < ou = 1100	45 %

...