

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL DOS AÇORES

Decreto Legislativo Regional n.º 59/2006/A de 29 de Dezembro de 2006

Decreto Legislativo Regional n.º 59/2006/A

Estabelece o regime jurídico dos apoios financeiros à construção, ampliação, alteração e aquisição de habitação própria permanente na Região Autónoma dos Açores

As razões que aconselham o presente diploma radicam no reconhecimento de que as soluções legais vigentes sobre os apoios à construção, ampliação, alteração e aquisição de habitação própria já não respondiam de forma satisfatória aos actuais desafios e necessidades que se colocam à política social de habitação na Região Autónoma dos Açores.

Com efeito, embora tenham sido alvo de ajustamentos pontuais, tais soluções legais contam já com cerca de 11 anos de existência, tendo sido consagradas pelo Decreto Legislativo Regional n.º 14/95/A, de 22 de Agosto.

O presente diploma vem assim estabelecer um novo regime jurídico dos apoios financeiros a conceder aos cidadãos que pretendam proceder à construção, ampliação, alteração e aquisição de habitação própria permanente na Região Autónoma dos Açores.

Os apoios contemplados destinam-se exclusivamente a pessoas singulares e revestem a forma de comparticipação financeira a fundo perdido.

No que concerne à construção de habitação própria, sem prescindir do princípio de adequação à estrutura ou composição do agregado familiar, os montantes dos apoios a conceder, ao contrário do que se previa no Decreto Legislativo Regional n.º 14/95/A, de 22 de Agosto, são diferenciados consoante o candidato beneficie ou não da cedência de lote por parte da administração regional.

Com os apoios à ampliação e alteração de habitação pretende-se apoiar a realização de obras conducentes à adequação do imóvel à composição e características do agregado familiar, dotando-o das condições mínimas de habitabilidade, conforto e segurança.

Dentro do espírito de uma nova geração de políticas para a habitação, e uma vez mais sem prescindir do referido princípio de adequação ao agregado familiar, os apoios instituídos privilegiam a aquisição de imóveis do parque habitacional existente, evitando o abandono e a degradação do edificado, a desertificação dos centros urbanos e a ocupação desnecessária do solo.

Atendendo aos diferentes valores praticados no mercado imobiliário, devido à localização dos imóveis e às leis do mercado, o presente diploma apresenta uma substancial inovação ao prever apoios diferenciados consoante a zona onde a habitação se situe, fazendo que os cidadãos sejam beneficiados de uma forma mais equitativa e mais justa, o que nem sempre sucedia no regime cessante.

Ainda no que se refere à aquisição de habitação, prevê-se a possibilidade de concessão de apoio financeiro a fundo perdido aos adquirentes de habitações construídas no regime de custos controlados, estabelecendo, no entanto, uma diferenciação na comparticipação financeira a atribuir consoante o empreendimento tenha sido edificado com ou sem apoio público por parte da Região Autónoma dos Açores. Com esta medida, pretende-se, por um lado, dar resposta às necessidades dos cidadãos detentores de baixos rendimentos, reduzindo o preço final da habitação, e, por outro lado, incentivar o investimento privado de modo que a Região se torne cada vez mais um promotor e não um produtor de habitação social.

No presente diploma responde-se a outras preocupações, como sejam o combate à especulação imobiliária nas transacções dos imóveis construídos, ampliados, alterados e adquiridos com apoios da Região e a salvaguarda dos fins sociais subjacentes ao investimento público realizado. Nesse sentido, é estabelecido um regime de inalienabilidade por um período de 10 anos, a contar da data de emissão da licença de utilização ou da celebração da escritura de compra e venda, consoante o caso, penalizando-se de forma expressiva as alienações que porventura venham a ocorrer durante aquele período.

Prevê-se, ainda, a obrigação de restituição à Região de 30% do apoio financeiro concedido no caso das habitações contempladas exclusivamente com os apoios previstos no presente diploma que vierem a ser alienadas após o prazo anteriormente referido. Quanto às habitações que hajam sido construídas e adquiridas também com os apoios instituídos pelo Decreto Legislativo Regional n.º

21/2005/A, de 3 de Agosto, é-lhes aplicável o regime do direito de preferência e as restrições ao preço de venda previstos neste último.

Por fim, tendo em vista o reforço da coesão económica, social e territorial dentro do arquipélago, foi prevista a majoração dos apoios nas ilhas de Santa Maria, Graciosa, São Jorge, Flores e Corvo.

Assim:

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

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico dos apoios financeiros à construção, ampliação, alteração e aquisição de habitação própria permanente na Região Autónoma dos Açores.

Artigo 2.º

Forma dos apoios e destinatários

Os apoios previstos no presente diploma revestem a forma de participação financeira, a fundo perdido, e destinam-se exclusivamente a pessoas singulares.

Artigo 3.º

Dotações orçamentais

O montante anual dos apoios a conceder ao abrigo do presente diploma será fixado no Plano e inscrito no Orçamento da Região Autónoma dos Açores e terá em conta os compromissos decorrentes e anteriormente assumidos.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos do presente diploma, considera(m)-se:

a) «Beneficiário» todo aquele que preencha as condições previstas no presente diploma para ser apoiado;

b) «Agregado familiar»:

i) O conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, seus ascendentes e descendentes até ao 2.º grau, adoptados restritamente, menores confiados àqueles com vista a futura adopção ou em situação de tutela e colaterais até ao 3.º grau e afins desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;

ii) O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes até ao 2.º grau, adoptados restritamente, menores confiados àquela com vista a futura adopção ou em situação de tutela e colaterais até ao 3.º grau e afins desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;

c) «Dependentes» os elementos que compõem o agregado familiar, para além do candidato e do seu cônjuge, seus ascendentes e descendentes até ao 2.º grau e os adoptados restritamente;

d) «Pessoa com deficiência» aquela que, por motivo de perda ou anomalia, congénita ou adquirida, de estrutura ou função psicológica, intelectual, fisiológica ou anatómica susceptível de provocar restrições de capacidade para o trabalho ou angariação de meios de subsistência, possua, comprovadamente, grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%;

e) «Rendimento mensal bruto (Rmb)» o quantitativo que resulte da divisão por 12 dos rendimentos auferidos, sem dedução de quaisquer encargos, por todos os elementos do agregado familiar durante o ano civil anterior ao da candidatura;

f) «Índice 100 do regime geral da função pública (I100)» o valor previsto nos n.os 2 e 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 353-A/89, de 16 de Outubro, anualmente actualizado por portaria do Ministro das Finanças;

g) «Rendimentos» as remunerações provenientes de trabalho subordinado e independente, incluindo ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, tais como diurnidades, horas extraordinárias 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, rendimento social de inserção, subsídio de desemprego 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 subsídio familiar;

h) «Prédios rústicos e urbanos» os classificados como tal no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro;

i) «Área bruta da habitação»:

i) «Unifamiliar» o somatório do espaço circunscrito pelas paredes exteriores da habitação, que pode desenvolver-se num ou mais pisos;

ii) «Multifamiliar» a superfície total da habitação medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das habitações, incluindo varandas privadas e a quota-parte que lhes corresponda nos espaços comuns do edifício e excluindo as dependências destinadas a garagens e arrecadações e respectivos acessos;

j) «Habitação» a unidade de residência familiar que constitui um edifício ou fracção autónoma do edifício e compreende os espaços funcionais afectos ao fim habitacional, tais como sala, quartos, instalações sanitárias, corredores, vestíbulos, arrumos, varandas ou terraços privativos;

l) «Dependências da habitação» os espaços privados periféricos desse fogo, tais como as varandas, os balcões, os terraços, as arrecadações em cave e em sótão (nos edifícios multifamiliares) ou em corpos anexos e os telheiros e alpendres (nos edifícios unifamiliares), espaços esses exteriores à envolvente que o confina, bem como as partes acessórias destinadas a arrecadações e garagens, colectivas ou individuais, e respectivos acessos;

m) «Habitação própria permanente» aquela onde o beneficiário e o seu agregado familiar mantêm estabilizado o seu centro de vida familiar;

n) «Tipologia adequada» aquela que, face à composição do agregado familiar, se situe entre o máximo e o mínimo previstos no anexo I do presente diploma, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

Artigo 5.º

Presunção de rendimentos

1 - No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos do trabalho dependente ou independente ou que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo e não faça prova dos mesmos ou de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento mensal de valor correspondente a um salário mínimo praticado na Região Autónoma dos Açores, salvo se se comprovar que auferir rendimentos superiores, caso em que serão estes os relevantes para o efeito.

2 - A presunção estabelecida na primeira parte do número anterior é afastada mediante prova de que a ausência de rendimentos se deve à verificação de uma das seguintes situações no agregado familiar:

a) Estar a frequentar estabelecimento de ensino e não possuir idade superior a 25 anos;

b) Exercício exclusivo de actividade doméstica, não podendo, porém, ser considerado como tal mais de um elemento do agregado familiar;

c) Estar desempregado.

CAPÍTULO II

Processo de candidatura, decisão e fiscalização

Artigo 6.º

Instrução

1 - O processo de candidatura será instruído junto dos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação.

2 - A direcção da instrução do processo de candidatura compete ao director regional de Habitação, podendo esta ser objecto de delegação.

Artigo 7.º

Decisão

1 - O processo de candidatura está sujeito a decisão do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação, sendo o correspondente apoio concedido por despacho daquele.

2 - A competência para a prática dos actos referidos no número anterior é delegável.

3 - O despacho referido no n.º 1 será publicado, por extracto, na 2.ª série do Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 8.º

Fiscalização

Cabe ao departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação fiscalizar a execução ou aplicação dos apoios concedidos.

CAPÍTULO III

Comparticipação financeira à construção, ampliação e alteração de habitação própria permanente

Artigo 9.º

Finalidade da participação financeira

1 - A participação financeira à construção de habitação própria permanente tem por finalidade apoiar uma construção de raiz, adequada ao agregado familiar, em lote de que o candidato seja proprietário.

2 - A participação financeira à ampliação e alteração de habitação própria permanente tem por finalidade apoiar a execução de obras em imóvel de habitação de que o candidato seja proprietário, de modo a dotá-lo das condições mínimas de habitabilidade e adequadas ao agregado familiar.

3 - A participação financeira referida no n.º 1 é cumulável com os apoios previstos nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto, nos termos e nas condições previstas no presente diploma.

Artigo 10.º

Parâmetros e valores

A construção, ampliação e alteração de habitação está sujeita aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto aos custos de construção por metro quadrado, ou outros contratualmente estabelecidos.

Artigo 11.º

Áreas

1 - As habitações a construir, a ampliar e a alterar, de acordo com a respectiva tipologia, têm como limites mínimos de área bruta os previstos no Regime Geral das Edificações Urbanas e como limites máximos os constantes do anexo II do presente diploma, do qual faz parte integrante.

2 - A área bruta das habitações unifamiliares a construir, a ampliar e a alterar poderá compreender uma margem adicional de até 20%, nos termos a definir em diploma regulamentar.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o excesso de área bruta não releva, em caso algum, para efeito de determinação do montante de participação a conceder, sendo suportado na sua totalidade pelo dono da obra.

Artigo 12.º

Condições de acesso

1 - O acesso à comparticipação financeira para a construção, ampliação e alteração de habitação, depende da verificação cumulativa das seguintes condições, a aferir pelo departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação:

a) Não estar a ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por este ou por qualquer outro apoio à habitação atribuído por organismos da Administração Pública, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 9.º;

b) Não ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de outros prédios urbanos para além do que é objecto da candidatura, excepto se esses prédios se encontrarem exclusivamente afectos à actividade profissional daqueles;

c) Não ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de prédios rústicos, salvo se o somatório das respectivas áreas não ultrapassar um valor a fixar e não sejam passíveis de operações de loteamento e obras de urbanização;

d) Não ser o rendimento mensal bruto do agregado superior ao limite máximo resultante do produto dos coeficientes indicados no anexo III, tendo como aferidor o índice 100 do regime geral da função pública do ano a que aquele se reporta, pelo número de elementos do agregado familiar;

e) Possuir capacidade financeira para fazer face ao custo de execução da obra, deduzido do valor do apoio a conceder;

f) Possuir projecto de arquitectura aprovado pela câmara municipal competente ou, se aquele estiver dispensado por lei, memória descritiva dos trabalhos a executar, acompanhado de mapa de medições e orçamento.

2 - Exceptuam-se do disposto na alínea a) do número anterior os interessados descendentes de agregado familiar apoiado por qualquer programa de apoio à habitação que entretanto hajam constituído novo agregado familiar, bem como os casos que tenham sido beneficiados no âmbito do programa de habitação degradada, ou em que o novo apoio se destine à correcção de anomalias arquitectónicas relacionadas com a existência, no agregado familiar, de pessoas portadoras de incapacidade.

3 - Caso os prédios referidos na alínea c) do n.º 1 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.

4 - Os valores referidos na alínea c) do n.º 1 e no n.º 3 são fixados em diploma regulamentar.

Artigo 13.º

Elegibilidade dos imóveis

Não são elegíveis para efeitos de candidatura os imóveis destinados a habitação relativamente aos quais se verifique que:

a) Se encontram penhorados, arrestados ou arrolados;

b) Se localizam em zonas de risco;

c) São insusceptíveis de adequação ao agregado familiar do candidato;

d) Excedem os limites de área bruta previstos no artigo 11.º;

e) A área envolvente à habitação é superior a 500 m² ou 1500 m², nas zonas urbanas ou rurais, respectivamente.

Artigo 14.º

Determinação da comparticipação financeira

1 - A comparticipação financeira à construção, ampliação e alteração de habitação é determinada partindo de uma comparticipação de base por metro quadrado de área bruta de construção da tipologia mínima adequada ao agregado familiar, de acordo com a tabela I do anexo IV do presente diploma.

2 - A comparticipação de base a que alude o número anterior pode ser objecto de majoração de acordo com o perfil sócio-económico do agregado familiar do candidato, nos termos seguintes:

a) Pela aplicação da percentagem de comparticipação por metro quadrado, tendo em consideração o rendimento mensal bruto e a composição do agregado, de acordo com as tabelas II e III do anexo IV;

b) Pelo acréscimo de 10% do valor da comparticipação de base, no caso de beneficiários jovens.

3 - Para os efeitos previstos na alínea b) do número anterior, são considerados «beneficiários jovens» aqueles que possuam idade inferior a 30 anos ou aqueles, sendo casados ou vivendo em situação análoga, cuja soma das idades não perfaça 60 anos à data da apresentação da candidatura.

4 - Quando acumulável com os apoios previstos nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto, o valor da comparticipação financeira, apurada nos termos dos números anteriores, é reduzido a 50%.

5 - O valor da comparticipação financeira à construção, ampliação e alteração de habitação em caso algum poderá exceder o valor orçamentado para a execução da obra.

6 - O valor da comparticipação de base referida no n.º 1 do presente artigo será determinado por portaria conjunta dos membros do Governo Regional competentes em matéria de finanças e de habitação.

Artigo 15.º

Concretização da comparticipação financeira

1 - A comparticipação financeira concedida será concretizada por fases, mediante apresentação dos documentos comprovativos da despesa e após vistoria à obra pelos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação.

2 - A comparticipação financeira à construção de habitação será concretizada em quatro fases, da seguinte forma:

a) 20% após a conclusão das fundações;

b) 50% após a conclusão da cobertura;

c) 20% após o reboco das paredes interiores e exteriores da habitação e o assentamento de portas e janelas exteriores;

d) 10% com a apresentação do alvará de licença de utilização da habitação.

3 - A comparticipação financeira à ampliação e alteração de habitação será concretizada em três fases de montante idêntico, as quais serão fixadas no despacho referido no n.º 1 do artigo 7.º, em função do plano de trabalhos da obra a executar.

Artigo 16.º

Gestão da comparticipação financeira

1 - A gestão da comparticipação financeira será feita pelo respectivo beneficiário.

2 - Sempre que, em resultado de perícia técnica, se verifique que o beneficiário e respectivo agregado familiar não têm capacidade ou condições para gerir eficaz e eficientemente a comparticipação financeira concedida, a gestão da mesma poderá ser confiada às seguintes entidades:

a) Autarquias locais;

b) Instituições particulares de solidariedade social;

c) Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais.

3 - Os termos da gestão a que alude o número anterior constarão de contrato a celebrar entre o departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, o beneficiário e a entidade gestora.

Artigo 17.º

Obrigações dos candidatos

1 - Todo aquele que se candidatar à comparticipação financeira para construção, ampliação e alteração de habitação fica sujeito às seguintes obrigações:

a) Cooperar nas acções de fiscalização e controlo exercidas pelo departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação no âmbito da instrução do processo de candidatura, fornecendo os meios probatórios que forem solicitados em ordem à avaliação da situação patrimonial, financeira e económica do agregado familiar;

b) Comunicar, até à data da notificação da decisão, todas as alterações entretanto ocorridas e relevantes para a concessão do apoio financeiro, designadamente as relacionadas com rendimentos e composição do agregado familiar.

2 - A omissão da comunicação referida na alínea b) do número anterior é equiparada, para todos os efeitos, à prestação de falsas declarações.

Artigo 18.º

Obrigações dos beneficiários

1 - Todo aquele que beneficiar de comparticipação financeira à construção, ampliação e alteração de habitação fica sujeito às seguintes obrigações:

a) Assegurar o registo do ónus de inalienabilidade, fazendo prova deste antes da concretização do apoio financeiro concedido junto do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação;

b) Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da aprovação do projecto pela câmara municipal competente ou da notificação da concessão do apoio financeiro, consoante o caso;

c) Concluir as obras no prazo máximo de 18 meses a contar da data em que se iniciaram, sem prejuízo do disposto no n.º 2;

d) Executar a obra de acordo com o projecto candidatado;

e) Cooperar nas acções de fiscalização e controlo exercidas pelo departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação durante a execução da obra e cumprir as ordens, orientações ou recomendações que lhes forem transmitidas;

f) Apresentar os documentos comprovativos de despesa emitidos pelos respectivos fornecedores de bens e serviços;

g) Constituir, no prazo máximo de 30 dias após a emissão da licença de utilização, seguro sobre o imóvel objecto do apoio financeiro concedido, fazendo prova deste junto do departamento do Governo Regional referido na alínea a);

h) Não utilizar o imóvel para outro fim que não o da habitação própria permanente.

2 - Verificando-se a situação prevista no n.º 3 do artigo 9.º, o prazo de conclusão das obras é o que consta da alínea a) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto.

3 - Enquanto perdurar o regime de inalienabilidade previsto no presente diploma é obrigatória a constituição do seguro referido na alínea g) do número anterior.

4 - A requerimento dos interessados, e desde que os motivos invocados sejam atendíveis, os prazos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 e no n.º 2 podem ser prorrogados por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 19.º

Sanções

1 - Exceptuando as situações de justo impedimento ou força maior, devidamente comprovadas e reconhecidas pelos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação:

a) O incumprimento da obrigação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º implica a exclusão da candidatura;

b) O incumprimento da obrigação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º implica a extinção do direito ao apoio financeiro concedido;

c) O incumprimento da obrigação prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º implica a extinção do direito ao apoio financeiro concedido;

d) O incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 18.º implica a extinção do direito ao apoio financeiro concedido e, se for o caso, o reembolso à Região Autónoma dos Açores do montante que entretanto tiver sido pago;

e) O incumprimento das obrigações previstas nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 do artigo 18.º implica o não pagamento das fases do apoio financeiro que estejam por concretizar;

f) O incumprimento da obrigação prevista na alínea g) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 18.º implica o reembolso à Região Autónoma dos Açores do montante do apoio financeiro concedido;

g) O incumprimento da obrigação prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 18.º implica o pagamento à Região Autónoma dos Açores dos montantes previstos nas alíneas a) ou b) do n.º 2 do artigo 31.º, consoante a data em que se verifique o incumprimento.

2 - O incumprimento de alguma das obrigações previstas no artigo 18.º implica, ainda, a impossibilidade de o beneficiário se candidatar a qualquer programa de apoio à habitação promovido pela Região Autónoma dos Açores.

Artigo 20.º

Falsas declarações

1 - A prestação de falsas declarações, para além da comunicação às autoridades competentes, implica:

a) Na fase de instrução da candidatura, a exclusão da mesma;

b) Na fase compreendida entre a decisão e a concretização do apoio financeiro, a extinção do direito ao mesmo;

c) Após a concretização do apoio financeiro, o reembolso do mesmo, acrescido de juros calculados à taxa anual de 10%.

2 - A prestação de falsas declarações implica, ainda, a impossibilidade de o faltoso se candidatar a qualquer programa de apoio à habitação promovido pela Região Autónoma dos Açores.

CAPÍTULO IV

Comparticipação financeira à aquisição de habitação própria permanente

Artigo 21.º

Finalidade da participação financeira

1 - A participação financeira à aquisição de habitação própria permanente tem por finalidade apoiar a aquisição de um imóvel de habitação com condições mínimas de habitabilidade e adequadas ao agregado familiar do adquirente.

2 - Nos termos e nas condições previstos no presente diploma, e sem prescindir do princípio de adequação referido no número anterior, pode ainda haver lugar a atribuição de apoio financeiro à aquisição de fogos de custos controlados, nomeadamente os construídos ao abrigo do Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto, com excepção dos que hajam sido construídos ou promovidos pelas autarquias locais ou por outrem com o apoio destas, independentemente da natureza desse apoio.

Artigo 22.º

Parâmetros e valores

1 - A aquisição de habitação própria está sujeita aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto aos custos de construção por metro quadrado e aos valores máximos de venda, ou outros contratualmente estabelecidos.

2 - Quando os fogos a adquirir estejam integrados em empreendimentos de custos controlados, os respectivos preços de aquisição são os valores finais de venda desses fogos, determinados de acordo com o regime da habitação de custos controlados, não podendo em caso algum exceder os limites máximos fixados por portaria, para o respectivo ano, para os regimes previstos nos Decretos-Leis n.os 163/93, de 7 de Maio, e 135/2004, de 3 de Junho.

3 - Nas situações previstas no número anterior, os preços máximos de aquisição de fogos são os resultantes da aplicação do coeficiente 1,35 aos valores máximos por tipologia ou por metro quadrado, conforme o caso, estabelecido para a zona I.

4 - Quando os fogos a adquirir não estejam integrados em empreendimentos de custos controlados, os preços máximos, para efeitos de elegibilidade, são calculados tendo em consideração os valores máximos da portaria referida no n.º 2 e a percentagem prevista no anexo V do presente diploma.

Artigo 23.º

Áreas

1 - As habitações a adquirir, de acordo com a respectiva tipologia, têm como limites mínimos de área bruta os previstos no Regime Geral das Edificações Urbanas e como limites máximos os constantes do anexo II do presente diploma, do qual faz parte integrante.

2 - O departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação pode autorizar, a título excepcional e em casos devidamente fundamentados, a aquisição de fogos:

a) Construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, cujas áreas brutas se situem abaixo dos limites mínimos fixados naquele regulamento para a respectiva tipologia;

b) Cujas áreas brutas, para a tipologia adequada ao agregado familiar do candidato, ultrapassem até 20% os limites fixados no anexo II, nos termos a definir em diploma regulamentar.

3 - No caso dos fogos referidos na alínea a) do n.º 2, os preços máximos serão os resultantes do produto das respectivas áreas brutas pelo preço máximo por metro quadrado de área bruta de construção, fixado na portaria referida no n.º 2 do artigo anterior para os fogos de tipologia T5 ou superior.

4 - No caso dos fogos referidos na alínea b) do n.º 2, o excesso de área não releva para efeitos de determinação do montante de comparticipação a conceder, sendo suportado na sua totalidade pelo adquirente.

Artigo 24.º

Condições de acesso

1 - O acesso à comparticipação financeira para a aquisição de habitação depende da verificação cumulativa das seguintes condições, a aferir pelo departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação:

a) Não ter sido nem estar a ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por este ou por qualquer outro apoio à habitação atribuído por organismos da Administração Pública, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 21.º;

b) Não ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de prédios urbanos, excepto se estes se encontrarem exclusivamente afectos à actividade profissional daqueles;

c) Não ser o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de prédios rústicos, salvo se o somatório das respectivas áreas não ultrapassar um valor a fixar e não sejam passíveis de operações de loteamento e obras de urbanização;

d) Não ser o rendimento mensal bruto do agregado superior ao limite máximo resultante do produto dos coeficientes indicados no anexo III, tendo como aferidor o índice 100 do regime geral da função pública do ano a que aquele se reporta, pelo número de elementos do agregado familiar;

e) Possuir capacidade financeira para fazer face ao custo de aquisição, deduzido do valor do apoio a conceder.

2 - Exceptuam-se do disposto na alínea a) do número anterior os interessados descendentes de agregado familiar apoiado por qualquer programa de apoio à habitação que entretanto hajam constituído novo agregado familiar.

3 - Caso os prédios referidos na alínea c) do n.º 1 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.

4 - Os valores referidos na alínea c) do n.º 1 e no n.º 3 são fixados em diploma regulamentar.

Artigo 25.º

Elegibilidade dos imóveis

Não são elegíveis para efeitos de candidatura os imóveis destinados à habitação relativamente aos quais se verifique que:

- a) Se encontram penhorados, arrestados ou arrolados;
- b) Se localizam em zonas de risco;
- c) São propriedade de algum elemento do agregado familiar do candidato;
- d) Excedam os parâmetros, valores e áreas brutas fixadas no presente diploma;
- e) Não dispõem de condições de habitabilidade, segurança, salubridade, conforto e tipologia adequadas ao agregado familiar;
- f) O preço de compra e venda é superior ao valor de avaliação efectuada pelos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação e ao valor que resultar da aplicação das percentagens que constam do anexo V para cada uma das zonas aí previstas;
- g) O edificado representa, pelo menos, 85% do valor de avaliação a que alude a alínea anterior;
- h) A área envolvente à habitação é superior a 500 m² e 1500 m², nas zonas urbanas ou rurais, respectivamente.

Artigo 26.º

Determinação da comparticipação financeira

1 - A comparticipação financeira à aquisição de habitação própria é determinada nos termos previstos nos n.os 1 e 6 do artigo 14.º

2 - Para as situações previstas no n.º 4 do artigo 22.º, a comparticipação de base por metro quadrado de construção da tipologia mínima adequada ao agregado familiar será determinada por portaria conjunta dos membros do Governo Regional competentes em matéria de finanças e de habitação.

3 - As comparticipações de base referidas nos números anteriores podem ser objecto de majoração nos termos do n.º 2 do artigo 14.º

4 - O valor da comparticipação financeira em caso algum poderá exceder o valor de compra e venda.

Artigo 27.º

Concretização da comparticipação financeira

A comparticipação financeira concedida será concretizada no momento da outorga da escritura pública de compra e venda.

Artigo 28.º

Obrigações dos candidatos e sanções

Aos candidatos à comparticipação financeira para a aquisição de habitação é aplicável o disposto no artigo 17.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 19.º do presente diploma.

Artigo 29.º

Obrigações dos beneficiários

1 - Todo aquele que beneficiar de comparticipação financeira à aquisição de habitação fica sujeito às seguintes obrigações:

- a) Celebrar a escritura pública de compra e venda no prazo máximo de 90 dias a contar da data da comunicação para esse efeito, feita pelos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação;
- b) Constituir seguro sobre o imóvel a adquirir, antes ou no momento da celebração da escritura de compra e venda;

- c) Não utilizar o imóvel para outro fim que não o da habitação própria permanente;
- d) Proceder aos registos previstos no presente diploma.

2 - Enquanto perdurar o regime de inalienabilidade previsto no presente diploma, é obrigatória a constituição do seguro referido na alínea b) do número anterior.

3 - A requerimento dos interessados, e desde que os motivos invocados sejam atendíveis, o prazo previsto na alínea a) do n.º 1 poderá ser prorrogado até 90 dias, por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 30.º

Sanções

Exceptuando as situações de justo impedimento ou força maior, devidamente comprovadas e reconhecidas pelos serviços do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação:

- a) O incumprimento da obrigação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior implica a extinção do direito ao apoio financeiro;
- b) O incumprimento da obrigação prevista na alínea b) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo anterior implica, consoante o caso, a extinção do direito ao apoio financeiro ou o reembolso do mesmo à Região Autónoma dos Açores;
- c) O incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo anterior implica o pagamento à Região Autónoma dos Açores dos montantes previstos nas alíneas a) ou b) do n.º 2 do artigo 31.º, consoante a data em que se verifique o incumprimento;
- d) O incumprimento da obrigação prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior implica o reembolso à Região Autónoma dos Açores do apoio financeiro concedido, acrescido de juros calculados à taxa anual de 10%.

CAPÍTULO V

Inalienabilidade, direito de preferência e restrições ao preço de venda

Artigo 31.º

Inalienabilidade

1 - As habitações construídas, ampliadas, alteradas e adquiridas com os apoios previstos no presente diploma ficam sujeitas a um regime de inalienabilidade pelo período de 10 anos a contar da data de emissão da licença de utilização ou da celebração da escritura pública de compra e venda, consoante o caso.

2 - Se o proprietário pretender alienar a habitação antes do termo do prazo referido no número anterior, 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 do montante do apoio financeiro concedido, no caso de a alienação se verificar nos primeiros cinco anos;
- b) O montante do apoio financeiro concedido acrescido de 50%, no caso de a alienação se verificar após os cinco anos.

3 - No caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respectivo cônjuge, o regime de inalienabilidade cessa automaticamente, sem que isso implique qualquer pagamento à Região Autónoma dos Açores.

4 - O regime de inalienabilidade caduca nos casos em que haja lugar à adjudicação ou venda da habitação em processo de execução para pagamento de dívidas decorrentes de empréstimos contraídos com vista à sua construção, ampliação, alteração e aquisição, mas não exonera o executado do pagamento à Região Autónoma dos Açores das importâncias referidas no n.º 2, consoante o momento em que se verifique a adjudicação ou a venda.

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

6 - A verificação do disposto nos n.os 1 a 3 é aferida pelo notário no momento da celebração da escritura de compra e venda da habitação.

Artigo 32.º

Alienação decorrido o prazo do regime de inalienabilidade

1 - A alienação das habitações construídas, ampliadas, alteradas e adquiridas apenas com os apoios previstos no presente diploma, decorrido o prazo do regime de inalienabilidade, obriga os beneficiários a restituírem à Região Autónoma dos Açores 30% da comparticipação financeira concedida, a qual será actualizada anualmente por portaria do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às habitações cuja construção e aquisição haja beneficiado cumulativamente dos apoios previstos no presente diploma e no Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto.

Artigo 33.º

Direito de preferência e restrições ao preço de venda

Às habitações referidas no n.º 2 do artigo 32.º é aplicável o regime do direito de preferência e as restrições ao preço de venda previstos no Decreto Legislativo Regional n.º 21/2005/A, de 3 de Agosto.

Artigo 34.º

Registos

O regime de inalienabilidade previsto no artigo 31.º está sujeito a registo.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 35.º

Apoio supletivo a deficientes e jovens deficientes

Os deficientes e jovens deficientes poderão beneficiar de um apoio supletivo, de acordo com as disponibilidades orçamentais da Região Autónoma dos Açores, nos termos que vierem a ser fixados anualmente por portaria do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 36.º

Zonas

O elenco das freguesias para cada uma das zonas referidas no anexo V do presente diploma é fixado em diploma regulamentar.

Artigo 37.º

Outras majorações

Nas ilhas de Santa Maria, Graciosa, São Jorge, Flores e Corvo, os apoios previstos no presente diploma serão objecto de uma majoração, nos termos a definir por portaria conjunta dos membros do Governo Regional competentes em matéria de finanças e de habitação.

Artigo 38.º

Transmissibilidade da titularidade do direito

A titularidade do direito aos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma só é transmissível por morte do beneficiário aos membros do agregado familiar que lhe sobrevivam.

Artigo 39.º

Regulamentação

O presente diploma será regulamentado no prazo de 90 dias.

Artigo 40.º

Norma revogatória

São revogados os capítulos V e VI e os artigos 31.º e 31.º-A do capítulo VIII do Decreto Legislativo Regional n.º 14/95/A, de 22 de Agosto.

Artigo 41.º

Produção de efeitos

O regime previsto no presente diploma produz efeitos a partir da data da entrada em vigor do diploma regulamentar previsto no artigo 39.º

Aprovado pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, na Horta, em 25 de Outubro de 2006.

O Presidente da Assembleia Legislativa, Fernando Manuel Machado Menezes.

Assinado em Angra do Heroísmo em 21 de Novembro de 2006.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma dos Açores, José António Mesquita.

Do ANEXO I ao ANEXO IV

(ver documento original)