



AVISO

Proposta de Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas para Estratos Sociais Desfavorecidos

Sílvia Cristina Tirapicos Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Arraiolos, torna público, ao abrigo das disposições conjugadas, previstas nas alíneas b) e t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º, ambos da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, nos termos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal de Arraiolos, que em reunião ordinária de 30 de agosto de 2023, deliberou aprovar a proposta de Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas para Estratos Sociais Desfavorecidos, e dar início ao período de consulta pública pelo período de trinta (30) dias subsequentes, a contar da data da publicação do presente Aviso no Diário da República.

Durante o período de consulta pública, qualquer interessado poderá consultar o presente projeto de regulamento na Divisão Administrativa, Financeira e Apoio Jurídico, da Câmara Municipal de Arraiolos, durante o horário de expediente (nos dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 09:00 às 17:00 horas) ou na internet no sítio institucional da Câmara Municipal de Arraiolos, em www.cm-arraiolos.pt e, se assim o entender, formular as reclamações, observações ou sugestões que entenda por convenientes, as quais devem ser apresentadas por escrito, dirigidas à Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Arraiolos, podendo ser remetidas por via postal, correio eletrónico, para o endereço geral@cm-arraiolos.pt, ou entregues na Câmara Municipal de Arraiolos, durante o período normal de expediente.

Para constar se lavrou o presente aviso, que vai ser publicado no Diário da República, na internet, no sítio institucional da Câmara Municipal de Arraiolos e outros de igual teor para serem afixados nos lugares públicos do costume.

20 de novembro de 2023. — A Presidente da Câmara, Sílvia Cristina Tirapicos Pinto



Proposta de Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas para Estratos Sociais Desfavorecidos

Preâmbulo

A deterioração das edificações afetas 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 coletivo, evidenciando-se como fator negativo, quer do ponto de vista social, económico e urbanístico.

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 aglomerados familiares, residentes no concelho, que impedem 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 deste estado de coisas, 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: a) nos artigo 2.º, 23.º, nº 2 da alínea b), i), 241º CRP, 33º nº1 alínea k) conjugado com o n.º1 alínea g) e todos os anexos I da lei n.º75/2013, que a Câmara Municipal decidiu criar o Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas para Estratos Sociais Desfavorecidos que se rege pelo presente Regulamento, que após aprovado por este órgão, nos termos da alínea K) do nº 1 do artigo 33º da lei nº75/2013 de 12 de setembro, e subordinado à apreciação da Assembleia Municipal, conforme disposto na alínea g) do nº1 do artigo 25º do mesmo diploma; b) o presente regulamento será submetido a consulta pública pelo prazo de 30 dias, em cumprimento do disposto no artigo 101º do CPA, estando em vigor 5 dias após a sua publicação nos termos do artigo 139º daquele mesmo código.

Artigo 1º

Objetivo

O apoio previsto neste Regulamento tem por objetivo incentivar à realização de obras de conservação, reparação ou beneficiação em habitações degradadas ou em mau estado, de cidadãos social e economicamente desfavorecidos comparticipando os respetivos custos, dotando as habitações de conforto, salubridade e segurança.

O apoio destina-se exclusivamente a pessoas singulares constituídas em agregados familiares cuja situação sócio-económica não lhes permita proceder às intervenções necessárias à consecução dos fins previstos neste Regulamento.

Artigo 2º

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 salubridade, nomeadamente por deficiência ou inexistência de:

- i) redes de distribuição de água, esgotos e eletricidade;
- ii) instalações sanitárias;



iii) fundações, estrutura e alvenarias adequadas, vãos e escadas;

iv) revestimentos, pavimentos, coberturas e caixilharias adequadas a prevenir a entrada de humidade ou de outros agentes atmosféricos ou simplesmente que apresente mau estado geral de conservação.

Obras de conservação - Obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Obras de reparação – Os trabalhos necessários à eliminação de patologias que provoquem perdas de habitabilidade e conforto do imóvel.

Obras de beneficiação - 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 o sistema de distribuição predial de água e respetivos ramais, sistema de drenagem predial de águas residuais e respetivos ramais, sistema de distribuição instalações elétricas interiores, ramais e baixadas elétricas, a construção de rampas ou outras obras de adaptação destinadas a indivíduos portadores de deficiência ou mobilidade condicionada, bem como obras de ampliação.

Agregado familiar – para além do requerente, as pessoas a seguir discriminadas que com ele vivam em economia comum:

- a) 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;
- b) os parentes menores ou maiores a cargo;
- c) os parentes menores ou maiores a cargo;
- d) os adotados menores, ou maiores a cargo;
- e) todos os que vivam em economia comum;
- f) os menores que lhe sejam confiados por decisão dos tribunais ou dos serviços tutelares de menores.

Rendimento – para efeitos do cálculo do rendimento do agregado familiar é considerado o conjunto de todos os rendimentos ilíquido e subsídios de todos os membros do agregado familiar, qualquer que seja a sua origem e natureza e, ainda, outros rendimentos de carácter eventual, excetuando-se o subsídio de renda de casa, os valores correspondentes às prestações sociais familiares e bolsas de estudo.

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: tenham sido emancipados pelo casamento; tenham outros menores na sua exclusiva dependência económica ou do seu próprio agregado familiar.

Habitação permanente - aquela onde o beneficiário e o seu agregado familiar mantêm estabilizado o seu centro de vida familiar.

Artigo 3.º

Área de Intervenção

O regulamento aplica-se a todo o concelho de Arraiolos.



Artigo 4.º

Imóveis abrangidos

- 1- Prédios ou frações 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 as seguintes modalidades:

- a) a forma de subsídio a fundo perdido até ao montante máximo definido no artigo 7.º deste Regulamento;
- b) o subsídio a que se refere a alínea anterior poderá ser substituído, sempre que a Câmara o entenda, pelo seguinte:
 - i. fornecimento de maquinaria e equipamento;
 - ii. fornecimento de materiais necessários à realização da obra;
 - iii. fornecimento de mão de obra;
- c) sempre que para a execução da obra seja necessário a apresentação de projeto de arquitetura e de especialidades, serão estes mandados elaborar pelo beneficiário, sendo que a Câmara Municipal atribuirá um apoio financeiro para fazer face aos custos deles decorrentes, até ao montante máximo definido no ponto 3, do artigo 7.º do presente Regulamento, cabendo ao beneficiário promover os procedimentos administrativos necessários ao licenciamento da obra;
- d) todas as situações contempladas neste Regulamento, como ainda os processos de 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 legalmente previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.

2-Os projetos a que se refere a alínea c), do ponto 1, serão elaborados com respeito por todas as normas em vigor sobre edificação.

3-O valor acumulado dos fornecimentos a que se refere a alínea b), do ponto 1 não poderão ultrapassar o valor do subsídio a que corresponderia ao beneficiário caso procedesse à realização das obras por sua conta e responsabilidade.

4-A um mesmo fogo ou edifício não pode ser aprovado mais do que uma candidatura, no âmbito deste programa, no prazo de 5anos, com exceção dos casos previstos no ponto 2, do artigo 8.º, deste regulamento.

Artigo 6.º

Condições de acesso

Têm acesso ao apoio definido neste regulamento:

- 1- Inquilinos, senhorios e proprietários residentes, maiores ou emancipados, caso o agregado familiar afigure 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 respetivo agregado familiar, nos termos seguintes:

- Escalão A: Até 80% do valor do Salário Mínimo Nacional *
- Escalão B: Entre 80% e 125% do valor do Salário Mínimo Nacional *

****fixado para o ano civil a que se reporta o pedido***

3- Em casos especiais os encargos mensais permanentes do agregado familiar com a habitação e a saúde, devidamente comprovados, poderão ser considerados para efeitos de avaliação.

4- O candidato deverá ainda preencher as seguintes condições cumulativas:

- a) Residir no concelho de Arraiolos há, pelo menos, 1 ano;
- b) Residir em permanência na habitação inscrita para apoio;
- c) Não pode o candidato ou qualquer membro do agregado familiar ser proprietário, no todo ou em parte igual ou superior a 25% de outro prédio ou fração autónoma destinada a habitação ou titular de rendimentos de bens imóveis a qualquer título, salvo em casos excecionais, devidamente justificados, os quais serão analisados pela Câmara Municipal.
- d) As obras inscritas para apoio não estarem abrangidas por programas de apoio Estatais e ou de outras entidades particulares ou públicas, excetuando-se os casos em que os apoios em causa se revelem comprovadamente insuficientes para a sua realização;
- 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 7.º

Limite máximo do valor do apoio a conceder

1-A comparticipação da Câmara para os escalões definidos no ponto 2, do artigo 6.º será efetuada de acordo com a Tabela abaixo discriminada:

Escalão Comparticipação

A 100,00%

B 75,00%

2-A comparticipação da Câmara Municipal para cada escalão de capitação é calculada sobre o *plafond* máximo a atribuir, independentemente do valor global das obras a realizar, estipulado anualmente em reunião de Câmara.

3-A comparticipação da Câmara Municipal no que se refere ao apoio definido na alínea c), do ponto 1 do artigo 5.º, para cada escalão de capitação é calculada sobre o *plafond* máximo a atribuir, independentemente do custo total do projeto de arquitetura e de especialidades, estipulado anualmente em reunião de Câmara.

4 - Os encargos globais resultantes da aplicação deste Regulamento serão comparticipados por verbas a inscrever, anualmente, no respetivo orçamento municipal.

Artigo 8º

Prazo de apresentação das candidaturas

1- A apresentação das candidaturas será feita anualmente no período de 1 de Novembro a 31 de Dezembro, para apreciação no ano subsequente.

2- Nas situações pontuais de calamidade, resultantes de incêndio, temporal ou outras, como ainda outras situações urgentes que venham a ser consideradas, o prazo definido no ponto anterior não se aplica.



Artigo 9.º

Instrução do processo de candidatura

- 1.** As candidaturas ao programa são apresentadas na Câmara Municipal de Arraiolos, instruídas, designadamente, com os seguintes elementos:
- a)** formulário de candidatura, em modelo a fornecer pela Câmara Municipal, a preencher pelo requerente;
 - b)** declaração comprovativa de todos os rendimentos do agregado familiar e sua origem, incluindo declaração de IRS/IRC referentes ao ano civil 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 líquido referente ao mês anterior ao da entrada da candidatura;
 - d)** a situação de desemprego será comprovada com Declaração emitida pelo Centro Distrital da Segurança Social da área de residência, da qual conste o montante do subsídio auferido, com indicação do início e do termo e, na falta desta, Declaração passada do Centro de Emprego que confirme a situação de desemprego;
 - e)** fotocópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte dos membros do agregado familiar;
 - f)** atestado da Junta de Freguesia que comprove a residência do agregado familiar há mais de 1 ano, sua composição e situação sócio-económica;
 - 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)** 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;
 - i)** tratando-se de imóvel arrendado deverá ser entregue Declaração do senhorio (proprietário) autorizando a realização das obras e em como não intentará ação de despejo, no prazo de 5 anos; como ainda, durante esse prazo, não efetuará qualquer correção extraordinária da renda em virtude das obras participadas pela autarquia, 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)** documento que comprove a condição de arrendatário, se aplicável;
 - k)** em situação de copropriedade, declaração de todos os coproprietários autorizando a realização das obras e a garantir a permanência do requerente e respetivo agregado familiar por período não inferior a 5 anos;
 - l)** 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 ata da reunião do condomínio a aprovar a sua execução;

- m)** caderneta predial atualizada ou Certidão de Registo da Conservatória do Registo Predial; m) planta de Localização e identificação da habitação;
- n)** declaração de compromisso, em anexo ao Presente Regulamento e que dele faz parte, devidamente assinada;
- o)** qualquer outro documento solicitado pela autarquia com vista à análise do processo.

2. Após verificada, pelos Serviços de Ação Social da Divisão de Ação Socio-Educativa e Cultural (DASEC), a elegibilidade da candidatura, conforme o disposto no artigo 6.º, assim como a sua regularização de acordo com o definido nas alíneas do ponto 1 do presente artigo, deverá ser concluído o processo com a entrega de três orçamentos, em modelo a fornecer pela Câmara Municipal. Para obras de pequenas reparações, cujo montante se perspetive não ultrapassar os 1.000€ apenas se solicita 1 orçamento.

Artigo 10.º

Análise das candidaturas

1- Cabe à Divisão de Ação Socio-Educativa e Cultural a elaboração de Relatório da situação sócio-económica do agregado familiar do candidato, após o que 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, a designar pela Câmara Municipal, após verificada a elegibilidade e regularização das candidaturas:

a) completar o processo com:

- i.** Relatório da situação sócio-económica do agregado familiar do candidato;
- ii.** Relatório Técnico, comprovativo do estado de conservação do imóvel e das obras que o mesmo carece, com indicação fundamentada das que, de entre estas, considera prioritárias;
- iii.** Análise dos orçamentos apresentados, podendo proceder à sua correção 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, prevalecendo preferencialmente o de valor mais baixo, para efeitos da determinação do apoio a concede;
- iv.** A Câmara Municipal reserva-se o direito de excluir o(s) empreiteiro(s) que não tenham cumprido, em anos anteriores, as responsabilidades assumidas, no âmbito deste programa e outros afins. Tal circunstância não é impeditiva da aceitação da candidatura, devendo para o efeito ser apresentado outro(s) empreiteiro(s);
- v.** Na circunstância dos apoios a conceder forem os previstos na alínea b) do ponto 1 do artigo 5.º, proceder à verificação da necessidade dos apoios requeridos para a obra a realizar e à elaboração de proposta na qual deve constar o valor dos apoios;



b) proceder à sua hierarquização tendo por base:

- i.** avaliação da urgência/ premência e necessidade das obras a efetuar;
- ii.** avaliação sócio-económica do agregado familiar;
- iii.** agregados familiares que integrem indivíduos portadores de deficiência ou comprovada dificuldade de mobilidade e idosos;
- iv.** têm prioridade sobre qualquer candidatura edifícios objeto de vistoria municipal, com intimação ao proprietário para realizar as obras não tendo este procedido à sua execução por falta de meios devidamente justificados;
- v.** habitações que se encontrem inseridas em áreas a preservar.

3- A falta de apresentação dos elementos referidos no artigo 9.º, decorrido o prazo de quinze dias úteis após notificação da Câmara Municipal de Arraiolos, determina o indeferimento e arquivamento do processo.

4- A prestação de falsas declarações implica a anulação da candidatura.

5- A Câmara Municipal proferirá uma decisão fundamentada 90 dias após a data de entrega da candidatura.

6- O decurso do prazo previsto no n.º 5 deste artigo não confere ao requerente deferimento tácito

Artigo 11.º

Execução das obras

1-As obras terão início obrigatoriamente, no prazo de 90 dias a contar da data de assinatura do contrato a que se refere o artigo 13.º do presente regulamento.

2-O não cumprimento do número anterior implica a anulação da candidatura.

3-O prazo referido no ponto 1 pode ser excecionalmente prorrogado, por razões fundamentadas, apresentadas pelo candidato, com parecer favorável da comissão técnica e despacho do Presidente da Câmara Municipal.

4-Um técnico da Câmara Municipal fiscalizará as obras aprovadas e apoiadas.

5-As obras serão por conta e risco dos candidatos, mediante a aprovação do orçamento apresentado e demais documentos, salvo quando a mão-de-obra for cedida pela Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Fases e condições do Financiamento

1-os apoios descritos na alínea a), do ponto 1, do artigo 5.º serão assim concedidos:

I- 30% no momento do início da obra;

II- os restantes 70% até 30 dias após a confirmação dos serviços, através de vistoria confirmando que a obra foi executada conforme o aprovado e entrega pelos beneficiários dos respetivos documentos comprovativos das despesas efetuadas e pagas.

2-os apoios descritos na alínea b) do ponto 1 do artigo 5.º serão disponibilizados de acordo com a calendarização dos trabalhos previstos e de acordo com os autos de medição efetuados pelos Técnicos da Câmara Municipal.



3-o apoio descrito na alínea c)do ponto 1 do artigo 5.º será concedido após a entrega pelo beneficiário dos respetivos documentos como ainda do comprovativo da despesa efetuada e paga.

4-O apoio é automaticamente cancelado pela Câmara Municipal se se verificar incumprimento do acordo e normas estipuladas entre o beneficiário e a Câmara Municipal de Arraiolos, ficando obrigado, o beneficiário, a repor o apoio concedido.

Artigo 13.º

Celebração do contrato

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

Artigo 14.º

Clausulas Especiais

1-O imóvel intervencionado não poderá ser alienado no decurso dos 5 anos subsequentes à perceção do apoio, sob pena de ter de devolver os montantes concedidos, acrescidos dos respetivos juros.

2-Ficam isentos da condição descrita no ponto anterior, as intervenções cujo apoio não ultrapasse os 2000€.

3-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 15.º

Disposições finais

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

Artigo 16.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 17.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 8 dias após a sua aprovação em Assembleia Municipal e publicação através de editais.