

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

COMISSÃO PERMANENTE DE ASSUNTOS SOCIAIS

RELATÓRIO E PARECER SOBRE A PROPOS
TA DE DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL
"APOIOS À AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DE
CASA PRÓPRIA".

(PONTA DELGADA, 27 DE ABRIL DE 1990)



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

COMISSÃO PERMANENTE DE ASSUNTOS SOCIAIS

I

Introdução

A Comissão Especializada Permanente para os Assuntos Sociais reunida nas instalações da Secretaria Regional de Juventude e Recursos Humanos, nos dias 23, 24, 26 e 27 de Abril, apreciou a proposta de Decreto Legislativo Regional nº 9/90 - "Apoios à aquisição ou construção de casa própria" e deliberou emitir o seguinte parecer:

II

Enquadramento Jurídico

A proposta de decreto legislativoregional em apreço tem o seu enquadramento Jurídico na alínea a) do artigo 229º da Constituição e na alínea c) do artigo 32º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores.

III

Apreciação na Generalidade

A Comissão aprovou por maioria com a abstenção dos representantes do Partido Socialista e Partido Comunista Português, a proposta em apreciação por entender que os objetivos que ele visa alcançar vêm abrir novas perspectivas aos cidadãos que pretendam construir ou adquirir casa própria alterando o tradicional sistema de apoio à auto-construção, substituindo a cedência de materiais por mera comparticipação financeira tomando assim o processo menos burocratizado.

A possibilidade que ao cidadão é dada de poder obter apoio financeiro para aquisição de mera moradia já construído bem como a possibilidade de serem atribuídos solos às Câmaras Municipais para posterior cedência, aos seus municípios são outros objetivos contidos neste diploma que visam facilitar o acesso dos cidadãos dos apoios à habitação.

IV

Apreciação na Especialidade

A Comissão ouviu os Secretários Regionais de Habitação e Obras Públicas e Juventude e Recursos Humanos e deliberou elaborar nova proposta mantendo no essencial o seu



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

conteúdo dando-lhe porém uma nova disposição tendo em vista evidenciar melhor o ordenamento sequencial do articulado, do diploma.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

Objectivo

É criado, pelo presente diploma, um conjunto de apoios á aquisição ou construção de casa própria, atribuível a pessoas singulares, a cooperativas^sas empresas que participem nos programas de construção de habitação a custos controlados, preparação de terrenos a urbanizar e outros programas que tenham como objectivo promover a edificação de novas habitações.

ARTIGO 2º

Formas a revestir

Os apoios a conceder revestirão a forma de:

- a) Comparticipação financeira na aquisição de casa própria,
- b) Comparticipação financeira na construção de casa própria;
- c) Cedência de solos infraestruturados;
- d) Cedência de solos a infraestruturar;
- e) Cedência de projectos a pessoas singulares e cooperativas ou participação na elaboração dos mesmos.

ARTIGO 3º

Documentos a apresentar

Os interesses deverão instruir os seus pedidos de inscrição com os seguintes documentos:

1- Os particulares, associados ou não, deverão juntar ao pedido de inscrição:

- a) Composição do agregado familiar de cada particular e respectivos rendimentos;
- b) Declaração de que nenhum interessado ou cônjuge possui casa própria adequada às necessidades do seu agregado familiar;
- c) Indicação da solução em que estão interessados - moradias unifamiliares ou edifícios de habitação colectiva;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

- d) Quaisquer outras circunstâncias susceptíveis de influir na escolha do interessado, nomeadamente indicação de terem cedido ou vendido terrenos à Administração ou terem sido expropriados ou desalojados para realização de obras públicas ou de renovação urbana no respectivo concelho.

2- As cooperativas apresentarão:

- a) Cópia dos Estatutos;
- b) Necessidades concretas que visam satisfazer;
- c) Indicação de solução que pretendem adoptar - moradias unifamiliares ou moradias de habitação colectiva;
- d) Quaisquer outras circunstâncias susceptíveis de influir na escolha do interessado para ulterior acordo directo.

3- As empresas ou cooperativas de construção deverão juntar ao seu pedido:

- a) Indicação da solução em que estão interessados - moradias unifamiliares, edifícios de habitação colectiva ou umas e outros;
- b) Alvará de construção civil;
- c) Quaisquer outras circunstâncias susceptíveis de influir na escolha do interessado para ulterior acordo directo.

ARTIGO 4º

Apresentação do processo de candidatura

Os processos de candidatura aos apoios referidos no artigo 2º deste diploma serão instruídos pelos candidatos e entregues na Secretaria Regional da habitação e Obras Públicas ou suas delegações, se as houver.

ARTIGO 5º

Critérios para concessão dos apoios

Constituem critérios para a concessão dos apoios à construção ou aquisição de habitação própria:

- a) Não possuir casa própria;
- b) Não ter ainda sido abrangido por qualquer programa de apoio à obtenção de casa própria;
- c) Enquadramento do projecto nos parâmetros estabelecidos para este programa de apoio.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

CAPÍTULO II

APOIOS À CONSTRUÇÃO E AQUISIÇÃO DE CASA PRÓPRIA

ARTIGO 6º

Apoio financeiro à construção

- 1- O apoio financeiro à construção de casa será calculado em função dos requisitos estabelecidos neste diploma e atribuído mediante despacho do Secretário Regional da habitação e Obras Públicas.
- 2 - O Governo fixará, anualmente, por resolução o limite do valor para cada tipo de habitação, com base no qual se procederá ao cálculo da comparticipação a efectuar.
- 3- Para o cálculo do valor da comparticipação, são factores determinantes a média do rendimento mensal líquido do agregado familiar, a sua composição e, bem assim, a área da habitação circunscrita às paredes exteriores da construção.

ARTIGO 7º

Início da construção

Logo que proferido o despacho a que se refere o artigo anterior, poderá o interessado iniciar a construção da casa, de acordo com o projecto que tiver sido apresentado e aprovado.

ARTIGO 8º

Satisfação das comparticipações

- 1- A comparticipação concedida será satisfeita em três prestações.
- 2- A primeira prestação será entregue quando se mostrarem concluídas as fundações.
- 3- A segunda prestação será devida logo que a casa esteja convenientemente coberta.
- 4- A terceira e última prestação será paga mediante a apresentação da licença de habitabilidade, passada pela autoridade competente.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

ARTIGO 9º

Apoio financeiro à aquisição

1- O apoio financeiro a conceder à aquisição de casa própria será calculado com base na avaliação a efectuar pelos serviços oficiais, tomando-se para cálculo da percentagem do apoio os princípios estabelecidos neste diploma e referentes à construção de casa própria.

2- O montante do apoio referido no número anterior será fixado por despacho do Secretário Regional da Habitação e obras Públicas e o seu pagamento será efectuado por uma só vez.

CAPÍTULO III

CEDÊNCIA DE TERRENOS

ARTIGO 10º

Cedência em propriedade plena

1- O Governo poderá ceder, em regime de propriedade plena, terrenos destinados à construção de habitação própria, quer em regime de propriedade individual, quer de propriedade horizontal.

2- Os terrenos a que alude o número anterior serão cedidos depois de infraestruturados, mediante concurso público ou por acordo directo.

ARTIGO 11º

Processo de atribuição de solos

1- A atribuição de solos infraestruturados, nos termos deste diploma, será feita mediante concurso e de acordo com as disponibilidades orçamentais da Região Autónoma dos Açores.

2- Na sequência do concurso, será ^{estabelecida} a ordenação provisória dos candidatos, a qual será publicitada até ao décimo quinto dia posterior ao termo do concurso para conhecimento dos interessados.

3- Qualquer candidato poderá recorrer da sua graduação na ordenação provisória para o Secretário Regional da Habitação e Obras Públicas, até ao décimo quinto dia após o da afixação da lista ordenada.

4- As alegações do recurso serão feitas no próprio requerimento da sua interposição, que será



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

directamente enviado, sob registo do correio, ao referido Secretário Regional, em Ponta Delgada, sempre conjuntamente com todos os elementos de prova que o recorrente pretenda aduzir.

5- Quando o requerimento e os elementos complementares que o acompanharem forem remetidos pelo correio, a data do respectivo registo relevará para efeito do cumprimento do prazo fixado no nº 3 do presente artigo se a data da sua entrada na Secretaria Regional for posterior ao limite do mesmo prazo.

6- Em situações excepcionais, poderá o Governo ceder solos infraestruturados por acordo directo em termos a regulamentar.

ARTIGO 12º

Cedência de solos às Autarquias

1- O Governo, por intermédio do Secretário Regional da Habitação e Obras Públicas, poderá ceder às Câmaras Municipais que tiverem incluído no seu plano anual, devidamente aprovado, a execução de obras no sector em causa, solos infraestruturados destinados à construção de habitação a custos controlados.

2- A cedência será feita em regime de propriedade plena.

3- As Câmaras Municipais poderão efectuar contratos de construção a custos controlados com empresas construtoras, utilizando, para o efeito, os solos cedidos pela Região, de modo a satisfazerem a procura de habitações próprias nos respectivos concelhos.

4- para satisfação do objectivo indicado na parte final do número anterior, poderão também as mesmas Câmaras Municipais abrir concurso para atribuição dos solos que houverem recebido.

ARTIGO 13º

Direitos de preferência

1- No caso de cedência do terreno para a construção de habitação própria, a Administração concederá a preferência aos interessados que dela careçam, em consequência de lhe terem cedido ou vendido terrenos, ou que tenham sido expropriados ou desalojados para a realização de obras públicas ou de renovação urbana.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

2- Na constituição do direito de propriedade plena, será obrigatoriamente convencionada a atribuição de preferência, em primeiro lugar, à Administração em qualquer alienação do mesmo direito ou em adjudicação dele no caso de liquidação e partilha de sociedades.

ARTIGO 14º

Encargo do cessionário

A percentagem do preço do terreno cedido, incluindo o custo das infraestruturas, a satisfazer pelo cessionário será estabelecida em função dos rendimentos do seu agregado familiar e de acordo com a tabela a fixar pelo Governo.

ARTIGO 15º

Rescisão de contrato

O não cumprimento dos prazos acordados para início e conclusão das obras, ou suas prorrogações, por causa imputável ao proprietário cessionário implicará a imediata rescisão do contrato, revertendo para a Administração o terreno e benfeitorias nele existentes, mediante a restituição de apenas 30% das importâncias que tenham sido pagas.

CAPÍTULO IV**CONSTRUÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS****ARTIGO 16º**

Contratos de construção a custos controlados

1- A Secretaria Regional da Habitação e Obras Públicas promoverá a celebração de contratos de construção de habitações a custos controlados com as empresas de construção que se mostrem financeiramente e tecnicamente aptas a executarem os programas previstos neste diploma.

2- As empresas construtoras que se tornem partes nos contratos de construção de habitação a custos controlados terão direito aos benefícios fixados na lei.

ARTIGO 17º

Intervenção de empresas construtoras

1- As empresas construtoras poderão candidatar-se ao programa de construção de habitações a custos controlados, com projectos a executar em terrenos de sua propriedade.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

2- Neste caso, será feita a avaliação dos terrenos e a empresa proprietária será ressarcida do custo deles, bem como do custo das infraestruturas que, porventura, já ali tenham sido executadas em valores a regulamentar.

ARTIGO 18º

Obrigações das empresas intervenientes

A empresa construtora obrigará-se-á, designadamente:

- a) A construir, nos termos do plano de trabalhos acordado e no respeito pelas metas e objectivos parciais e globais dele constantes, um número pré-fixado de habitações, com as características também nele estabelecidas;
- b) A comunicar aos outros sujeitos do contrato o início dos trabalhos;
- c) A respeitar nas vendas os preços definidos no contrato;
- d) A utilizar materiais normalizados;
- e) A cumprir as disposições legais e regulamentares relativas à comercialização das habitações, prestando aos competentes serviços municipais todas as informações que lhe forem solicitadas;
- f) A prestar aos outros contraentes todas as informações que forem solicitadas, sobre o objecto do contrato e sua execução;
- g) A garantir, directamente perante os adquirentes das habitações, a qualidade da construção nos termos da responsabilidade do empreiteiro perante o dono da obra, de acordo com o artigo 1225º do Código Civil.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 19º

Condicionamento de venda

1- Os beneficiários do apoio à construção ou aquisição de casa própria, mesmo da que for adquirida em regime de custos controlados, não poderão vendê-la nos cinco anos subsequentes ao termo da construção ou data da escritura de aquisição, salvo casos de força maior, devidamente comprovados, mediante despacho do Secretário Regional da habitação e Obras Públicas autorizando a venda.

2- O incumprimento do disposto no número anterior implicará a reposição por parte do infrac



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

tor do valor equivalente ao dobro do benefício recebido, acrescido da taxa de juro de desconto do Banco de Portugal, obrigação esta que será por ele expressamente assumida na escritura de cedência.

ARTIGO 20º

Cumulação de apoios

Os candidatos ao apoio para a construção de casa própria poderão beneficiar, cumulativamente, dos apoios previstos nas alíneas b) e c) ou, em alternativa, nas alíneas b) e d) do artigo 2º deste diploma.

ARTIGO 21º

Apoio supletivo a jovens

- 1- Os jovens poderão beneficiar de um apoio supletivo, de acordo com as disponibilidades orçamentais da Região e nos termos que o Governo vier a fixar anualmente, por proposta do Secretário Regional da Juventude e Recursos Humanos.
- 2- Para efeito do número anterior, consideram-se em condições de beneficiar do apoio supletivo os casais jovens cuja soma de idades não ultrapasse os 55 anos, ou os jovens solteiros cujas idades estejam compreendidas entre os 25 e os 30 anos e se integrem nos programas de apoio à aquisição ou construção de casa própria, previstos neste diploma.
- 3- Os candidatos ao apoio supletivo devem formalizar os seus pedidos logo no início da instrução do respectivo processo e apresentar na Secretaria Regional da Habitação e Obras Públicas, ou suas delegações, se as houver, de modo a que a decisão sobre o apoio supletivo seja simultânea com a atribuição dos benefícios financeiros previstos neste diploma e destinados à aquisição ou construção de casa própria.
- 4- Com o objectivo de incentivar hábitos de poupança, a Secretaria Regional da Juventude e Recursos Humanos beneficiará a conta dos jovens casais através de um sorteio trimestral, a realizar entre os titulares da conta Poupança Habitação que sejam candidatos aos apoios previstos neste diploma.

ARTIGO 22º

Regulamentação

O Presente diploma será regulamentado no prazo máximo de noventa dias.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

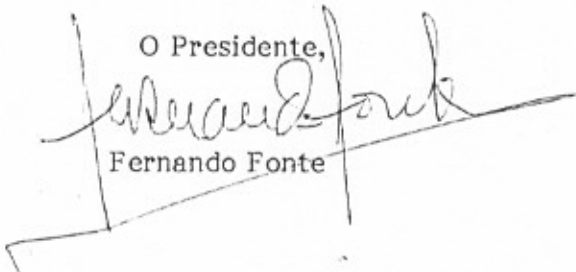
Ponta Delgada, 27 de Abril de 1990.

O Relator,

Luís Filipe Cabral

Aprovado por unanimidade.

O Presidente,


Fernando Fonte



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os representantes do P.S. na Comissão de Assuntos Sociais, abstiveram-se na votação na generalidade da proposta de Decreto Legislativo Regional "Apoio à Aquisição ou Construção de Casa Própria", por considerarem que esta proposta não é esclarecedora em aspectos que refutam essenciais em ordem a uma correcta apreciação das medidas de políticas enunciadas.

Diz-se no articulado que o apoio financeiro a conceder à construção ou aquisição de casa própria será calculado em função dos requisitos estabelecidos no diploma, mas estes requisitos acabam por não ser indicados. Faz-se referência aos factores que são determinantes para o cálculo do valor do apoio a conceder, mas não se fixam normas para o respectivo cálculo.

Fala-se de transparência no acesso aos apoios à Habitação, mas não se fixam regras claras que permitam ao cidadão comum conhecer, em função do seu agregado familiar e respectivos rendimentos, a comparticipação a que tem direito.

Quanto à cedência de solos infraestruturados, que é um dos aspectos importantes deste diploma, faz-se depender a sua atribuição das disponibilidades orçamentais da Região, o que é demasiado vago e indiciador de uma mera intenção.

Por outro lado, e quanto à forma, não houve o cuidado de arrumar o articulado por capítulos, agrupando as diversas disposições respeitantes a matéria comum. Tudo está demasiado embrulhado e confuso, o que dificulta a rápida percepção do diploma.

Assim os Deputados do P.S. na Comissão, reservam a sua posição final para o plenário após um debate aprofundado desta proposta, no âmbito do seu grupo parlamentar.

Ponta Delgada, 27 de Abril de 1990

Os Deputados do P.S.: