



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GABINETE DO PRESIDENTE

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES  
ADMITIDO PARA REGISTAR E  
PUBLICAR  
Baixa à Ordem do *Assunto Societário*  
~~\_\_\_\_\_~~  
11 / 6 / 82  
Para publicação n.º 17 / 6 / 82  
*[Signature]*

Exm.º Senhor  
Chefe de Secretaria da Assembleia Regional dos Açores

9 900 HORTA - FAIAL

1013

NOSSA REFERÊNCIA

-4. JUN. 1982

P.º P.º

SUA REFERÊNCIA      SUA COMUNICAÇÃO DE

ASSUNTO: PROPOSTA DE DECRETO REGIONAL - SISTEMA DE CONCESSÃO DE CRÉDITO E DE INCENTIVOS FINANCEIROS À HABITAÇÃO NO ÂMBITO DO SECTOR COOPERATIVO

Para os fins convenientes, encarrega-me Sua Excelência o Presidente do Governo de enviar a V. Ex.ª., com urgência, um exemplar da proposta de decreto regional, acerca do assunto designado em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos.

ASSEMBLEIA REGIONAL  
AÇORES  
Entrada N.º 566 Data 1982/06/11  
102

O CHEFE DE GABINETE

*[Signature]*  
(Eduardo Gil Miranda Cabral)

ANEXO: O mencionado

CV/CV

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES  
Título: *Proposta de decreto regional*  
Ass.: *Sistema de concessão de crédito e incent. financ. à habitação no âmbito do sector cooperativo*  
Entrada n.º 18/82 de 11 / 06 / 82  
Arquivo n.º 102  
O Responsável  
*[Signature]*  
LEGISLAÇÃO



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

*Submetida à  
Assembleia Regional,  
solicitando urgência.*

PROPOSTA DE DECRETO REGIONAL

*M  
4/6/82*

Reconhecendo que as cooperativas de habitação contribuem de forma determinante para a resolução do problema habitacional, o Governo da República aprovou recentemente legislação tendente a criar ao sector cooperativo condições, designadamente de ordem financeira, que possibilitem a concretização de tal contributo.

Tal legislação estabelece os mecanismos necessários à promoção habitacional, facultando por um lado o financiamento à construção de habitações pelas cooperativas e por outro a possibilidade de aquisição para as próprias cooperativas ou pelos sócios cooperadores dos fogos construídos. Simultaneamente, é atribuída às cooperativas a função de controlo da construção.

Verificando-se na Região, carências sensíveis no domínio da habitação, e aceitando que a dinâmica do movimento cooperativo poderá contribuir com enorme vantagem para a resolução do problema habitacional, entende-se ser de adaptar às características regionais a legislação nacional entretanto aprovada, conforme aliás, o que prevê a própria legislação nacional citada.

Assim, o Governo nos termos da alínea i) do artigo 44º do Estatuto, apresenta à Assembleia Regional a seguinte proposta de Decreto Regional:



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

DECRETO REGIONAL \_\_\_\_\_

SISTEMA DE CONCESSÃO DE CRÉDITO E DE INCENTIVOS  
FINANCEIROS À HABITAÇÃO  
NO ÂMBITO DO SECTOR COOPERATIVO

CAPÍTULO I

Do financiamento às Cooperativas de Habitação

Secção 1ª

ARTIGO 1º

(ÂMBITO)

O presente Decreto Regional regula a concessão de crédito e incentivos à construção de fogos pelas cooperativas de habitação que exerçam a sua actividade exclusivamente na Região, à aquisição de habitação própria pelos respectivos cooperadores, bem como à aquisição de habitações pelas mesmas Cooperativas segundo o regime de propriedade colectiva.



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 2º

(INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO COMPETENTES E BENEFICIÁRIOS  
DOS FINANCIAMENTOS)

1º - A concessão de empréstimos ao abrigo do disposto no presente capítulo, será assegurada pelas instituições de crédito autorizadas pelo Decreto Lei nº / , de , ou por outras que o Governo Regional indique, no âmbito do financiamento integrado para a promoção habitacional do sector cooperativo.

2º - Podem beneficiar dos financiamentos as cooperativas de habitação que inscrevam entre os seus fins a promoção habitacional e satisfaçam os requisitos impostos pelo presente diploma.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 3º

(DESTINO DOS EMPRÉSTIMOS)

1 - Os empréstimos serão concedidos com vista ao conjunto ou a parte das seguintes aplicações:

- a) Aquisição de terrenos;
- b) Construção de infraestruturas;
- c) Construção de habitações e equipamentos complementares quando integrados nas edificações;
- d) Despesas com projectos, administração e encargos indirectos.

2 - Quando se mostre indispensável, o Governo Regional poderá conceder apoios em espécie ou subsídios não reembolsáveis destinados a participar os custos com a aquisição de terrenos, construção de infraestruturas e com estudos e projectos necessários à construção de habitações.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 4º

(CONDIÇÕES DE ACESSO AO FINANCIAMENTO)

Constituem condições de acesso ao financiamento:

- a) Informação visada pelo membro do Governo Regional que exercer tutela sobre o IRASC de que a cooperativa exerce a sua actividade de acordo com os princípios cooperativos e de que tem a contabilidade organizada;
- b) Informação de que os reembolsos de eventuais empréstimos anteriormente concedidos estão a ser regularmente amortizados pela entidade mutuária;
- c) A abertura de contas de depósito poupança-habituação nos termos deste Decreto Regional.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 5º

(CONDIÇÕES GERAIS DOS EMPRÉSTIMOS)

- 1º - Serão fixados por Portaria Conjunta da Secretaria Regional das Finanças, da Secretaria Regional do Equipamento Social e pelo Membro do Governo que exerce tutela sobre o IRASC as condições dos empréstimos, designadamente o seu montante máximo e os prazos máximos de amortização.
- 2º - Em cada empreendimento financiado nos termos deste diploma até um décimo das habitações a construir poderão ser destinadas a cooperadores com rendimentos inferiores ao limite mínimo fixado por Portaria para a Região Autónoma dos Açores que regulamenta o sistema de poupança-habitação definido na legislação aplicável a esta matéria.
- 3º - O regime especial contido no artº 12º do capítulo II deste diploma aplicar-se-á aos cooperadores que se encontrem nas condições referidas no número anterior.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 6º

(TAXA DE JURO E INCENTIVOS FINANCEIROS)

1º - A taxa de juro contratual será a taxa que for praticada nas operações da mesma natureza e com igual prazo.

2º - A taxa de juro contratual beneficiará de uma bonificação que constituirá encargo do O.R.A.A. e de quaisquer outras entidades, nas condições a definir por portaria da Secretaria Regional das Finanças, do Equipamento Social e do membro do Governo Regional que exerça tutela sobre o IRASC.





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 7º

(VALOR DE VENDA DAS HABITAÇÕES)

1º - O valor final das habitações.

financiadas nos termos do presente diploma, mesmo quando localizadas em terrenos com infraestruturas construídas, resultará da adição ao valor inicial, do valor de revisão de preços respectivos, dos encargos financeiros vencidos após a conclusão e ainda outros custos resultantes de alterações, de acordo com a expressão seguinte:

$$V_{fn} = Vi + Rp + Vj + Ca$$

em que

$V_{fn}$  = Valor final

$Vi$  = Valor inicial, compreendendo o valor inicial do custo da construção e da edificação; o valor inicial de cedência ou aquisição do terreno acrescido do valor inicial do custo das obras de urbanização, proporcional ao número de habitações da operação nele localizadas;

e o valor correspondente a outros encargos indirectos;

$Rp$  = Valor das revisões de preços;

$Vj$  = Variação de custos por eventual alteração da taxa de juro;

$Ca$  = Custos resultantes de alterações aprovadas pelas entidades competentes, designadamen-

./.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

te as resultantes de erros ou omissões dos projectos, ou impostas pelas mesmas autoridades ou pelo comportamento dos terrenos;

- 2º - O valor inicial que for aprovado para cada contrato compreender-se-á dentro dos valores máximos de custos fixados por Portaria das Secretarias Regionais das Finanças, do Equipamento Social e do membro do Governo que tutela o IRASC.
- 3º - Para efeito de revisão de preços das empreitadas aplicar-se-á o regime vigente para as obras públicas e, na falta de índices de preços oficiais, estes serão estimados a partir da média dos valores dos acréscimos verificados nos seis últimos índices publicados.
- 4º - O valor final será calculado no início do trimestre anterior ao da conclusão das habitações, prevista no plano de trabalhos.
- 5º - A verificação e o visto do valor final ficarão a cargo de entidade a designar por despacho do Secretário Regional do Equipamento Social.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 8º

(EMPRÉSTIMOS À CONSTRUÇÃO)

- 1º - As instituições de crédito abrirão uma conta de empréstimos para cada operação de financiamento contratada.
- 2º - Salvo estipulação em contrário, e sem prejuízo da possibilidade do distrate da hipoteca por fracções, os juros vencidos serão lançados a débito da cooperativa até à amortização total do empréstimo dentro dos prazos contratuais.
- 3º - A parte das importâncias mutuadas destinada à execução de obras só poderá ser movimentada pela entidade financiadora mediante transferência para conta de depósito em nome dos construtores ou fornecedores previamente identificados.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

CAPÍTULO II

DO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO

SECÇÃO I

DA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

PELOS COOPERADORES

ARTIGO 9º

(ÂMBITO DA PRESENTE SECÇÃO)

1 - A presente secção regula o regime dos empréstimos a longo prazo destinados à aquisição de habitação própria pelos associados das cooperativas de habitação.

2 - A instituição de crédito que conceder empréstimos nos termos do nº 1, do artº 2º do presente diploma, financiará igualmente a aquisição das habitações pelos cooperadores, com base nos valores a que se refere o artº 7º.

3 - Os empréstimos a conceder estão sujeitos ao sistema de poupança-habitação definido na legislação em vigor sobre a matéria, com as adaptações constantes da presente secção.

4 - As importâncias correspondentes aos financiamentos à aquisição das habitações serão creditadas na conta de empréstimos da cooperativa, pela parte correspondente ao valor de dis-  
trate fixado pela instituição financeira e relativamente a habi-  
tação a que se refere o empréstimo.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 10º

REGIME DOS DEPÓSITOS POUPANÇA  
HABITAÇÃO

1 - As contas de depósito de poupança-habitação serão abertas sob a forma de contas colectivas, a subscrever pelas seguintes entidades:

- a) - Cooperativa de habitação
- b) - Cooperador integrado no programa, nos termos referidos no nº 2

2 - O rendimento anual bruto dos agregados familiares dos cooperadores a que se refere a alínea b) anterior situar-se-á dentro dos limites de rendimentos definidos por Portaria para a Região Autónoma dos Açores que regulamenta o sistema poupança-habitação definido na legislação aplicável sobre esta matéria.

3 - Os depósitos de poupança-habitação serão constituídos nos termos previstos na legislação em vigor sobre a matéria, não podendo a prestação inicial e as prestações mensais ser inferiores a 10% do duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar dos cooperadores, nem superior a 30% desse rendimento, com excepção da última prestação, cujo montante poderá ser superior ao limite máximo atrás referido.

4 - Os cooperadores que ainda não estejam contemplados por um programa de construção, poderão proceder à constituição de depósitos de poupança-habitação independentemente das condições referidas no número anterior, passando a estar sujeitos às mesmas quando se der início ao processo de construção.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 11º

(REGIME DOS EMPRÉSTIMOS)

1 - Podem beneficiar dos empréstimos os titulares de depósitos de poupança-habitação que preenham as seguintes condições:

- a) Afectem o produto dos empréstimos à aquisição ou construção de fogos para habitação permanente do próprio e do seu agregado familiar;
- b) Não sejam titulares de qualquer outro empréstimo bonificado para a construção ou aquisição de habitação.

2 - Quando a construção de habitações for promovida por iniciativa das cooperativas, deverá proceder-se à abertura de depósitos de poupança-habitação, antes de celebrado o contrato de financiamento à construção nos termos da alínea c) do artº 4, podendo neste caso o acesso aos empréstimos ser feito logo que esteja concluída a construção, independentemente de a conta de depósito-poupança ter atingido o saldo mínimo previsto no nº 2 do artº 5º.

3 - Os montantes e as condições dos empréstimos serão fixados pela instituição de crédito de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 9º, com base nos valores a que se refere o artigo 7.

4 - O reembolso dos empréstimos será efectuado através de prestações mensais que representarão 25% do duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar de cada um dos cooperadores da cooperativa do ano anterior.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 12º

(REGIME ESPECIAL)

1 - Poderão ter também acesso ao sistema de poupança-habitação os cooperadores cujo rendimento se situe entre o salário mínimo nacional e o limite mínimo do rendimento, a que se refere o nº 2 do artº 5º.

2 - Os encargos resultantes da diferença entre o valor das prestações que o cooperador efectuaria, se o respectivo rendimento se situasse no limite mínimo referido no número anterior, e o valor das prestações realmente pagas serão suportadas pelo Orçamento da Região Autónoma dos Açores.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

SECÇÃO II

DA AQUISIÇÃO PELAS COOPERATIVAS

ARTIGO 13º

(ÂMBITO DA PRESENTE SECÇÃO)

1 - As disposições desta secção regulam o regime dos empréstimos a longo prazo destinados à aquisição de habitações pelas cooperativas de habitação que, nos termos dos respectivos estatutos, tenham adoptado o regime de propriedade colectiva.

2 - Os empréstimos a conceder estão sujeitos ao sistema de poupança-habitação definido na legislação em vigor com as adaptações constantes da presente secção.

3 - O financiamento para o período da construção é assegurado, nos termos do nº 1 do artigo 8º.





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 14º

(REGIME DOS DEPÓSITOS DE  
POUPANÇA HABITAÇÃO)

- 1 - As contas de depósito de poupança-habitação serão abertas sob a forma de contas colectivas, a subscrever pelas seguintes entidades:
  - a) Cooperativa de habitação;
  - b) Cooperadores nos termos referidos no nº 2.
- 2 - Serão co-titulares de depósitos de poupança-habitação os cooperadores não abrangidos por um programa de aquisição de casa própria cujo rendimento anual bruto do agregado familiar se situe dentro dos limites de rendimentos referidos na legislação aplicável.
- 3 - Os depósitos de poupança-habitação serão constituídos nos termos previstos na legislação referida no número anterior não podendo a prestação inicial e as prestações mensais ser inferiores a 10% do duodécimo da média ponderada do rendimento anual bruto dos agregados familiares dos cooperadores, nem superior a 30% desse rendimento, com excepção da última prestação, cujo montante poderá ser superior ao limite máximo atrás referido.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

1/5

ARTIGO 15º

- 1 - Podem beneficiar dos empréstimos as Cooperativas de Habitação que sejam co-titulares de depósitos de poupança-habitação nas condições previstas no artigo 14º do presente diploma.
- 2 - Quando a construção das habitações for promovida por iniciativa das cooperativas, deverá proceder-se à abertura de depósitos de poupança-habitação, antes de celebrado o contrato de financiamento à construção nos termos da legislação em vigor.
- 3 - Os montantes e as condições dos empréstimos serão fixados pelas instituições de crédito de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 8º.
- 4 - O reembolso dos empréstimos será efectuado através de prestações mensais que representarão 25% do duodécimo da soma dos rendimentos anuais brutos dos agregados familiares dos cooperadores que se encontrem nas condições previstas no nº 2 do artigo 14º.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 16º

(FINANCIAMENTO INTERNO)

Compete às cooperativas organizar um plano de financiamento interno, subscrever por todos os cooperadores integrados no programa Habitacional mediante o qual se determine a contribuição de cada um deles para as contas de depósito previstas no artigo 14º e para os reembolsos referidos no nº 4 do artigo 15º, tendo em atenção a necessidade de fazer corresponder aos maiores rendimentos as taxas de maior esforço.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

*[Handwritten signature]*

CAPÍTULO III

GARANTIA DOS EMPRÉSTIMOS E CONTROLO DOS RENDIMENTOS

ARTIGO 17º

(GARANTIA)

1º - Os empréstimos concedidos ao abrigo deste diploma serão garantidos preferencialmente por hipoteca, constituída sobre os terrenos, as edificações e posteriormente sobre as habitações construídas.

2º - Relativamente à parte dos empréstimos não coberta pela garantia hipotecária será prestada fiança solidária nas operações de financiamento por entidade a designar por despacho do Secretário Regional do Equipamento Social.



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 18º

(CONTROLO DOS RENDIMENTOS)

A justificação dos rendimentos dos cooperadores, bem como dos rendimentos anuais brutos das cooperativas será efectuada nos termos da legislação aplicável competindo à instituição de crédito verificar periodicamente os rendimentos declarados.

S.  R.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TRABALHO

ARTIGO 19º

Os encargos decorrentes deste diploma serão suportados pelo Orçamento da Região Autónoma dos Açores.

Ponta Delgada, 27 de Maio de 1982

O SECRETÁRIO REGIONAL DO TRABALHO



ÁLVARO CORDEIRO DÂMASO

Aprovado em Conselho do Governo em 3 de Junho de 1982