



## DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL Nº 12/95

### PROGRAMA DE APOIO À HABITAÇÃO

O Decreto Legislativo Regional nº. 16/90/A, de 8 de Agosto, criou um conjunto de apoios à habitação em ordem à prossecução dos objectivos definidos pelo Governo Regional dos Açores, para aquela área;

Considerando que a qualidade de vida dos cidadãos está directamente ligada ao acesso e à qualidade da habitação;

Considerando também que este sector tem uma enorme influência na estabilidade da família, bem como na fixação da população;

Considerando que a aplicação prática daquele decreto legislativo se tem mostrado insuficiente para uma cabal cobertura das necessidades que afluem aos serviços regionais de habitação;

Considerando que só a tipificação e regulamentação exaustiva dos apoios a conceder poderá ajudar, com maior eficácia, eficiência e rigor, a solucionar os casos que se revelem carenciados de apoio;

Considerando que a objectividade absoluta no tratamento dos casos é impossível num sector como o da habitação, sendo, por isso, importante que se definam critérios e conceitos que dêem uma maior segurança ao cidadão;



Considerando que a experiência de quatro anos de vigência daquele decreto legislativo regional aconselha a que o mesmo seja totalmente revisto;

Considerando que os resultados obtidos recomendam que, em casos de incumprimento de obrigações a que os beneficiários estão sujeitos, se adoptem mecanismos que, não obstante os apoios serem concedidos a fundo perdido, permitam o reembolso à Região Autónoma dos Açores da totalidade ou parte desses apoios, sempre reutilizáveis na política de habitação;

Assim, a Assembleia Legislativa Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 229.º da Constituição e da alínea c) do n.º 1 do artigo 32.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### Objectivo

1 - Os apoios à habitação, a conceder pelo Governo Regional dos Açores e criados pelo presente diploma, revestem as formas nele previstas e destinam-se, exclusivamente, a pessoas singulares, podendo, contudo, haver intermediação dos municípios, empresas de construção civil e cooperativas de habitação.



2 - A intermediação, a que se refere o número anterior, abrange apenas as modalidades de construção de habitações destinadas a realojamento e habitação de custos controlados.

3 - 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.

4 - Os apoios previstos no presente diploma são concedidos a fundo perdido, com as excepções nele constantes.

#### **Artigo 2º.**

#### **Modalidades**

Consideram-se apoios à habitação:

- a) Cedência de projecto de loteamento, de infraestruturas e projectos-tipo de habitação;
- b) Comparticipação na recuperação de habitação degradada;
- c) Cedência de solos;
- d) Comparticipação na construção, ampliação e/ou remodelação de habitação própria;
- e) Comparticipação na aquisição de habitação própria;
- f) Construção e/ou aquisição de habitação social destinada a realojamento;



*Handwritten signature*

### Artigo 3º. Definições

Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) Beneficiário - Todo e qualquer indivíduo que preencha os requisitos previstos no presente diploma para ser apoiado;
- b) Agregado familiar - Conjunto de pessoas constituído pelo candidato ao apoio, seu cônjuge e/ou dependentes, que coabitando, vivam em economia comum;
- c) Dependentes (Nd) - Elementos que compõem o agregado familiar para além do candidato e do seu cônjuge, constituído pelos ascendentes em linha recta e pelos descendentes;
- d) Rendimento médio mensal bruto (Rmb) - Quantitativo que resulte da divisão por 12 dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar no ano civil anterior ao da candidatura;
- e) Salário mínimo nacional (Smn) - Média das remunerações mínimas mensais garantidas e aprovadas para a generalidade dos trabalhadores, reportadas ao ano anterior ao da candidatura;
- f) Área bruta (A) - Somatório do espaço circunscrito pelas paredes exteriores da habitação, que pode desenvolver-se num ou mais pisos;
- g) Factor familiar (Ff) - Factor de bonificação que contempla o número de dependentes do agregado familiar, resultante da fórmula seguinte, em que "y" representa o número de dependentes do agregado familiar padrão, a fixar por Resolução do Governo Regional dos Açores:

$$Ff = \frac{Nd}{y}$$



- h) Factor económico (Fe) - Factor de bonificação resultante da aplicação da fórmula seguinte, que contempla o valor do salário mínimo nacional e o rendimento médio mensal bruto, e em que "n" representa o número de salários mínimos, a fixar por Resolução do Governo Regional dos Açores:

$$Fe = \frac{n \times Smn}{Rmb}$$

- i) Factor habitação (Fh) - Factor de bonificação resultante da aplicação da fórmula seguinte, que contempla a área da habitação e em que "X" representa a área por dependente, a fixar por Resolução do Governo Regional dos Açores:

$$Fh = \frac{Nd \times X}{A}$$

art.º 3.º

- j) Apoio (Ap) - Valor da comparticipação financeira, arredondado para a dezena de contos imediatamente superior, calculado pela fórmula a seguir indicada e em que "z" e o valor padrão "Vp" são variáveis a serem fixadas por Resolução do Governo Regional dos Açores, podendo esta última ser actualizada, anualmente, com base na taxa de inflação:

$$Ap = \frac{(Ff + Fe + Fh + 1) \times Vp}{3z}$$

- l) Rendimentos - Remunerações provenientes de trabalho subordinado ou independente, incluindo ordenados, salários e outras remunerações do trabalho que revistam carácter certo e permanente, os rendimentos provenientes de participações em sociedades comerciais ou rendas de prédios



rústicos, as pensões de reforma, de aposentação, de velhice, de invalidez, de sobrevivência, sociais, de sangue ou outras, e, ainda, os resultantes do exercício de actividade comercial, industrial, agrícola, agro-pecuária e piscatória;

- m) Situação habitacional não resolvida - Toda aquela situação em que se encontre uma pessoa singular de não ter uma habitação com as condições de habitabilidade mínimas e/ou adequadas ao seu agregado familiar, e não as podendo obter por outros mecanismos legais que não os definidos no presente diploma;
- n) Agregado familiar em situação de desequilíbrio sócio-económico - Traduz uma relação desajustada com o contexto sócio-económico e habitacional onde se insere, na medida em que não consegue gerar e/ou gerir os recursos necessários para a satisfação das suas necessidades básicas, nomeadamente, alimentação, vestuário, habitação, saúde e educação.

#### **Artigo 4º.**

##### **Candidaturas, instrução e decisão do processo**

**1 -** Para os efeitos previstos no presente diploma, os interessados devem apresentar as respectivas candidaturas em requerimento dirigido ao Secretário Regional da Habitação, Obras Públicas, Transportes e Comunicações, devendo o mesmo ser entregue na Direcção Regional de Habitação ou nas diversas Delegações de Ilha da Secretaria Regional.

**2 -** Os elementos necessários à instrução do processo, a apresentar pelo candidato conjuntamente com o requerimento referido no número anterior, serão definidos por decreto regulamentar regional, que regulamente o presente diploma.



3 - O processo, a que se referem os números anteriores, será instruído pela Direcção Regional de Habitação, devendo ser sujeito a decisão do Secretário Regional da Habitação, Obras Públicas, Transportes e Comunicações, no prazo de 90 dias a contar da data do despacho que tiver ordenado o início da instrução.

## CAPÍTULO II

### CEDÊNCIA DE PROJECTO DE LOTEAMENTO, DE INFRAESTRUTURAS E PROJECTOS-TIPO DE HABITAÇÃO

#### Artigo 5º.

##### Definição

1 - A cedência de projecto de loteamento e de infraestruturas consiste na entrega de projectos concebidos pelos serviços da Administração Regional, ou por gabinetes da especialidade, sendo os honorários, neste caso, suportados por aquela, e a ceder a título gratuito às cooperativas de habitação e/ou aos municípios, para a construção de habitação social destinada a realojamento.

2 - A cedência de projectos-tipo de habitação consiste na entrega de projectos concebidos pelos serviços da Administração Regional, ou por gabinetes da especialidade, sendo os honorários, neste caso, suportados por aquela, e a conceder a título gratuito a pessoas singulares, para construção de habitação própria ou aos municípios para construção de habitação social e, ainda, às cooperativas para construção de habitação a custos controlados.



3 - Nos casos de ampliação e/ou remodelação de habitação própria, poderá haver lugar a uma comparticipação da Administração Regional no custo dos respectivos projectos.

### Artigo 6º

#### Requisitos de acesso

1 - Só podem ter acesso à cedência de projecto de loteamento e de infraestruturas os municípios, cujos arrendatários da habitação social reúnam os requisitos definidos na lei, com as especificidades previstas no presente diploma, para o acesso ao programa de realojamento, e as cooperativas de habitação, legalmente constituídas, em que haja cooperantes que reúnam cumulativamente os requisitos seguintes:

- a) Não ter sido, ou estar a ser, o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por qualquer programa de apoio à habitação;
- b) Não ter a sua situação habitacional resolvida, nos termos definidos na alínea m) do artigo 3º. do presente diploma;
- c) Não possuir o requerente, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, prédios urbanos ou rústicos, excepto se os prédios rústicos forem a única fonte de rendimento do agregado e, sendo estes passíveis de ser urbanizados, não tenham uma área superior a 1400 m<sup>2</sup>, ou se, tratando-se de habitação própria, esta for inadequada ao respectivo agregado familiar e insusceptível de ampliação ou remodelação;
- d) Não ser o rendimento médio mensal bruto do candidato ou do seu agregado familiar superior:



- §I - A 2,5 salários mínimos nacionais, no caso do candidato concorrer sozinho;
- §II - A 4 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por dois elementos;
- §III - A 6 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por três ou quatro elementos;
- §IV - A 7 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por cinco elementos;
- §V - Em todos os agregados familiares em que o número de elementos seja superior a cinco, será considerado mais meio salário mínimo nacional por cada dependente a mais.

2 - O acesso a projectos-tipo de habitação pode ser feito numa das formas seguintes:

- a) Através das cooperativas de habitação, aplicando-se, neste caso, aos cooperantes o previsto no número anterior;
- b) Através de candidatura individual, destinando-se exclusivamente a construção de habitação própria, cujos requisitos se encontram definidos no presente diploma para o acesso à comparticipação na construção daquela;
- c) Através dos municípios, devendo o projecto-tipo de habitação destinar-se, exclusivamente, à construção de habitação social para realojamento, cujos requisitos são os definidos na lei com as especificidades previstas no presente diploma.



### CAPÍTULO III

## COMPARTICIPAÇÃO NA RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÃO DEGRADADA

### Artigo 7º. Definição

Por comparticipação na recuperação de habitação degradada, sem condições mínimas de habitabilidade, entendem-se as obras que tenham por objectivo solucionar as deficiências de construção seguintes:

- a) Habitações com piso em terra batida;
- b) Coberturas, janelas e portas que permitam a entrada dos agentes atmosféricos;
- c) Paredes e outros elementos de construção que ameacem ruir ou apresentem fendas na respectiva estrutura;
- d) Pavimentos ou escadas em madeira que apresentem sinais visíveis de apodrecimento;
- e) Habitações que apresentem permeabilidade à humidade, quer das fundações, quer das paredes ou lajes de cobertura e outros elementos;
- f) Fendas generalizadas no reboco das paredes ou ausência deste;
- g) Inexistência de rede de distribuição de água, de esgotos e de electricidade;
- h) Inexistência de instalação sanitária completa.



### Artigo 8º.

#### Requisitos de acesso

Constituem requisitos de acesso ao apoio previsto no artigo anterior, os seguintes:

- a) Ser proprietário do imóvel a recuperar, destinando-se este a ser habitação própria e permanente do candidato;
- b) Não ter sido, ou estar a ser, o interessado, nem qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por qualquer programa de apoio à habitação;
- c) Não possuir o requerente, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, outros prédios urbanos ou rústicos, para além daquele que é objecto da candidatura, excepto se os prédios rústicos forem a única fonte de rendimento do agregado e, sendo estes passíveis de ser urbanizados, não tenham uma área superior a 1400 m<sup>2</sup>;
- d) Não ser o rendimento médio mensal bruto do candidato ou do seu agregado familiar superior:

§I - A 2,5 salários mínimos nacionais, no caso do candidato ser sozinho;

§II- A 3,5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por dois elementos;

§III- A 5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por três ou quatro elementos;

§IV - A 6 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por cinco elementos;

§V - Em todos os agregados familiares em que o número de elementos seja superior a cinco, será considerado mais meio salário mínimo nacional por cada elemento a mais.



- e) Não ter sido penhorada ou estar em processo de penhora a habitação objecto de candidatura, para satisfação do cumprimento de obrigações do seu legítimo proprietário;
- f) Não ser a área bruta de habitação superior a 160 m<sup>2</sup>.

### **Artigo 9º.**

#### Formas de apoio

1 - O apoio à recuperação da habitação degradada pode revestir uma das formas seguintes:

- a) Comparticipação na aquisição de materiais;
- b) Comparticipação para a mão-de-obra, sempre que se conclua, através de análise sócio-económica, que os rendimentos do candidato e/ou do seu agregado familiar são manifestamente insuficientes para fazer face ao seu custo.

2 - O apoio previsto na alínea b) do número anterior só poderá ter lugar se tiver existido o apoio previsto na alínea a).

3 - A comparticipação prevista na alínea a) do número 1 será atribuída com base em orçamento a efectuar pelos serviços competentes, não podendo, contudo, exceder o montante máximo que lhe caberia no apoio para construção de habitação própria, calculado nos termos da alínea j) do artigo 3º. do presente diploma.

4 - Sempre que haja lugar à atribuição de apoio previsto na alínea b) do número 1, a gestão do mesmo será efectuada pela Junta de Freguesia da área onde se situe a habitação objecto de candidatura.



5 - Em presença da situação prevista no número anterior, a gestão dos materiais a que se refere a alínea a) do número 1 do presente artigo, será também efectuada pela Junta de Freguesia da área onde se situe a habitação objecto de candidatura.

6 - A gestão pelas Juntas de Freguesia prevista nos números 4 e 5 do presente artigo serão efectuadas ao abrigo de protocolos a celebrar entre aquelas e o Governo Regional dos Açores, podendo os mesmos também ser celebrados apenas para o apoio previsto na alínea a) do número 1.

#### **Artigo 10º.**

##### **Obrigações do beneficiário**

O beneficiário, que tenha sido apoiado na comparticipação à recuperação de habitação degradada, fica obrigado a:

- a) Não dar à habitação, objecto de candidatura, outra utilização que não seja a de habitação própria e permanente;
- b) Não alienar a habitação apoiada no prazo de cinco anos, a contar da data de conclusão do apoio, excepto se por morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge, por comprovadas razões de mobilidade profissional, por inadequação da habitação ao agregado familiar e execução de dívidas relacionadas com a construção de que o imóvel seja garantia.



### **Artigo 11º.**

#### **Sanções**

O incumprimento do previsto no artigo anterior implica o reembolso à Administração Regional do montante do apoio concedido, acrescido dos juros legais a que houver lugar à data da verificação do incumprimento, e a impossibilidade do beneficiário se candidatar a qualquer outro apoio à habitação.

## **CAPÍTULO IV**

### **CEDÊNCIA DE SOLOS**

### **Artigo 12º.**

#### **Definição**

1 - Por cedência de solos, entende-se a atribuição, em regime de propriedade plena, de solos que sejam propriedade da Região Autónoma dos Açores, destinados a construção de habitação, podendo revestir uma das modalidades seguintes:

- a) Cedência de solos por infraestruturar;
- b) Cedência de lotes infraestruturados.

2 - A atribuição do apoio previsto na alínea a) do número anterior será feita às autarquias, cooperativas de habitação, legalmente constituídas, e empresas de construção civil para construção de habitação de custos controlados.



3 - Se o apoio a que se refere o número anterior for atribuído às autarquias, poderá o mesmo destinar-se, também, à construção de habitação social para realojamento.

4 - A atribuição do apoio previsto na alínea b) do número 1 destina-se às autarquias para construção de habitação social para realojamento, às cooperativas de habitação legalmente constituídas e a empresas de construção civil, para construção de habitação de custos controlados, e a pessoas singulares para a construção de habitação própria.

#### Artigo 13º.

##### Requisitos de acesso

1 - Constituem requisitos de acesso à cedência de solos por infraestruturar:

- a) No caso das autarquias, inscrição, no plano de actividades da mesma, de construção de habitação social;
- b) No caso das cooperativas de habitação, destinarem-se a cooperantes que reúnam, cumulativamente, os requisitos previstos no nº. 1 do artigo 6º.;
- c) No caso das empresas de construção civil, reunirem, os adquirentes das habitações de custos controlados, os mesmos requisitos fixados no nº. 1 do artigo 6º. para os cooperantes.

2 - Constituem requisitos de acesso à cedência de lotes infraestruturados:



- a) No caso dos municípios, cooperativas de habitação, legalmente constituídas, e empresas de construção civil, os requisitos fixados no número anterior;
- b) No caso de pessoas singulares, os definidos no presente diploma para o acesso à construção de habitação própria.

#### **Artigo 14º.**

##### **Custo da cedência de lotes infraestruturados**

1 - Na cedência de lotes infraestruturados, quer a particulares, quer aos cooperantes de cooperativas e aos beneficiários da habitação de custos controlados, através das empresas de construção civil, terão estes que suportar uma percentagem do custo do terreno infraestruturado.

2 - A percentagem a que se refere o número anterior é calculada da forma seguinte:

- a) Ao rendimento médio mensal bruto do beneficiário e/ou agregado familiar menor ou igual a 4 salários mínimos nacionais, corresponderá o custo de cedência de 10% do valor do lote infraestruturado;
- b) Ao rendimento médio mensal bruto do beneficiário e/ou agregado familiar maior do que 4 e menor ou igual a 6 salários mínimos nacionais, corresponderá o custo de cedência de 25% do valor do lote infraestruturado;
- c) Ao rendimento médio mensal bruto do beneficiário e/ou agregado familiar maior do que 6 e menor ou igual a 8 salários mínimos nacionais, corresponderá o custo de cedência de 50% do valor do lote infraestruturado.



3 - A percentagem a que se refere o número anterior será aplicada tendo em conta as alíneas c) e d) do artigo 3º.

4 - As importâncias encontradas pela aplicação das percentagens referidas no número 2 revertem a favor da Região Autónoma dos Açores.

#### **Artigo 15º.**

##### Obrigações dos cessionários ou beneficiários

Os cessionários ou beneficiários a que tenham sido cedidos solos ou lotes ficam sujeitos às seguintes obrigações:

- a) No caso de cedência de solos por infraestruturar, as infraestruturas do mesmo terão que ser iniciadas no prazo de um ano, a contar da data do auto de cessão, e estarem terminadas quando estiver concluída a construção das habitações, podendo o prazo ser prorrogado a pedido dos interessados, desde que devidamente fundamentado;
- b) A construção das habitações, e relativamente ao apoio previsto na alínea anterior, deverá iniciar-se no prazo de dois anos, a contar da data do auto de cessão, e estarem concluídas quatro anos a contar daquele, podendo os prazos referidos ser prorrogados a pedido dos interessados, desde que devidamente fundamentado;
- c) No caso de lotes infraestruturados, a construção terá que ser iniciada no prazo de um ano, a contar da data da escritura pública de cessão, e estar concluída três anos a contar daquela data, podendo os prazos ser prorrogados a pedido dos interessados, desde que devidamente fundamentado;



- d) As construções edificadas nos lotes cedidos não podem ser alienadas durante cinco anos, a contar da data da licença de utilização de habitação das mesmas, excepto se por morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge, por comprovadas razões de mobilidade profissional, por inadequação da habitação ao agregado familiar e execução de dívidas relacionadas com a construção de que o imóvel seja garantia;
- e) Decorrido o prazo previsto na alínea anterior, o beneficiário poderá alienar livremente a habitação edificada no lote cedido, revertendo neste caso, para a Região Autónoma dos Açores, o valor de mercado do lote infraestruturado, à data da alienação, ficando o beneficiário impossibilitado de se voltar a candidatar a qualquer apoio à habitação;
- f) A utilizar, exclusivamente, as habitações edificadas nos lotes cedidos para habitação própria e permanente.

#### **Artigo 16º.**

##### **Sanções**

**1** - O incumprimento do previsto na alínea a) do artigo anterior, determina a reversão do solo para a Região Autónoma dos Açores, livre de qualquer encargo, no caso de não ter sido iniciada a execução das infraestruturas ou o reembolso à mesma, do montante do valor do terreno, a preços de mercado, à data da verificação do incumprimento, no caso de as mesmas não terem sido concluídas dentro do prazo fixado no presente diploma.

**2** - O incumprimento do previsto na alínea b) do artigo anterior determina a reversão do solo, infraestruturado ou por infraestruturar,



para a Região Autónoma dos Açores, livre de qualquer encargo, ou o reembolso à mesma do montante do valor do terreno, a preços de mercado, à data da verificação do incumprimento.

3 - O incumprimento do previsto na alínea c) do artigo anterior, determina, no caso de não ter sido iniciada a construção, a reversão do lote para a Região Autónoma dos Açores, livre de qualquer encargo, e, no caso de não ter sido concluída dentro do prazo fixado no presente diploma, o reembolso à mesma do montante do valor do terreno infraestruturado, a preços de mercado à data da verificação do incumprimento.

4 - O incumprimento previsto na alínea d) do artigo anterior, determina o reembolso à Região Autónoma dos Açores dos apoios concedidos, acrescidos dos juros legais a que houver lugar, bem como a impossibilidade de o beneficiário se candidatar a qualquer outro apoio à habitação.

#### **Artigo 17º.**

##### **Reversão**

A reversão de lote, a pedido do beneficiário, não dá lugar ao reembolso, pela Região Autónoma dos Açores, do custo da cedência previsto no artigo 14º. do presente diploma.



## CAPÍTULO V

### COMPARTICIPAÇÃO NA CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E/OU REMODELAÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

#### Artigo 18º.

##### Definição

1 - Por comparticipação na construção, entende-se a atribuição de determinado apoio financeiro calculado nos termos da alínea j) do artigo 3º. do presente diploma, para a aquisição de materiais, atribuído a pessoas singulares para a construção de raiz, em lote infraestruturado, cedido pela Região Autónoma dos Açores, ou em lote de que o candidato seja proprietário;

2 - Por comparticipação na ampliação e/ou remodelação de habitação própria, entende-se a atribuição de determinado apoio financeiro, calculado nos termos da alínea j) do artigo 3º. do presente diploma, destinado à execução de obras numa habitação de que o candidato seja proprietário e nela resida permanentemente, com o fim de a ampliar e/ou remodelar de modo a dotá-la de condições mínimas de habitabilidade, adequadas ao seu agregado familiar.

3 - Os apoios previstos nos números anteriores só podem ser atribuídos a pessoas singulares.

#### Artigo 19º.

##### Requisitos de acesso

1 - Constituem requisitos de acesso ao apoio na construção, ampliação e/ou remodelação de habitação própria, os seguintes:



- a) Não ter sido, ou estar a ser, o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por qualquer programa de apoio à habitação;
- b) Não ter a sua situação habitacional resolvida, nos termos do presente diploma;
- c) O requerente não possuir, nem qualquer outro elemento do seu agregado familiar, prédios urbanos ou rústicos, excepto se os prédios rústicos forem a única fonte de rendimento do agregado e, sendo estes passíveis de ser urbanizados, não tenham uma área superior a 1400 m<sup>2</sup>.
- d) No caso de possuir prédio urbano, ser este imóvel objecto da candidatura e não ter sido penhorado ou estar em processo de penhora para satisfação do cumprimento de obrigações do seu legítimo proprietário;
- e) Possuir parecer favorável de viabilidade de construção emitido pelo município onde se situar o lote, sempre que o candidato formalize a candidatura com lote próprio;
- f) No caso de ampliação, apresentar o projecto da mesma;
- g) Não exceder a área bruta de construção e/ou ampliação, os valores-limite seguintes:

§I - Para tipologia T 1, área bruta mínima de 52 m<sup>2</sup> e máxima de 70 m<sup>2</sup>;

§II - Para tipologia T 2, área bruta mínima de 71 m<sup>2</sup> e máxima de 90 m<sup>2</sup>;

§III - Para tipologia T 3, área bruta mínima de 91 m<sup>2</sup> e máxima de 106 m<sup>2</sup>;

§IV - Para tipologia T 4, área bruta mínima de 107 m<sup>2</sup> e máxima de 117 m<sup>2</sup>;

§V - Para tipologia T 5, área bruta mínima de 118 m<sup>2</sup> e máxima de 133 m<sup>2</sup>;



h) Não ser o rendimento médio mensal bruto do candidato ou do seu agregado familiar, superior:

§I - A 2,5 salários mínimos nacionais, no caso do candidato concorrer sozinho;

§II - A 3,5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por dois elementos;

§III - A 5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por três ou quatro elementos;

§IV - A 6 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por cinco elementos;

§V - Em todos os agregados familiares em que o número de elementos seja superior a cinco, será considerado mais meio salário mínimo nacional por cada elemento a mais.

2 - Na análise dos processos, o departamento competente do Governo Regional dos Açores poderá considerar uma tolerância de 10% nos limites máximos previstos na alínea g) do número anterior, em casos devidamente ponderados e justificados.

3 - Sempre que a habitação seja inadequada ao respectivo agregado familiar e for insusceptível de ampliação, se o seu proprietário pretender ter acesso ao apoio de construção de habitação própria, nos termos definidos no presente diploma, deverá fazer prova de que alienou aquela, após estar em condições de habitabilidade a habitação apoiada.



### Artigo 20º.

#### Forma e cálculo do apoio

1 - O apoio à construção de habitação própria, é calculado nos termos da alínea j) do artigo 3º., de acordo com as percentagens seguintes:

- a) Ao rendimento médio mensal bruto do candidato ou do agregado familiar, menor ou igual a 2,5 ou 4 salários mínimos nacionais, respectivamente, corresponderá o apoio de 100%;
- b) Ao rendimento médio mensal bruto do candidato ou do agregado familiar, maior do que 2,5 ou 4 e menor ou igual a 3,5 ou 5 salários mínimos nacionais, respectivamente, corresponderá o apoio de 75%;
- c) Ao rendimento médio mensal bruto do candidato ou do agregado familiar, maior do que 3,5 ou 5 e menor ou igual a 6,5 ou 8 salários mínimos nacionais, respectivamente, corresponderá o apoio de 50%.

2 - A comparticipação a que se refere o número anterior, pode revestir uma das formas seguintes:

- a) Portaria do Secretário Regional da tutela;
- b) Autorizações para aquisição de materiais.

3 - O apoio previsto no número 1 será atribuído em três fases, distribuídas pela forma seguinte:

- a) 20% do apoio com a conclusão das fundações;
- b) 60% do apoio após estarem edificadas as paredes exteriores da habitação e cobertura da mesma;



- c) 20% do apoio após o reboco das paredes exteriores da habitação e assentamento das portas e janelas exteriores da mesma.
- 4 - O apoio à ampliação e/ou remodelação de habitação própria, calculado com base no projecto apresentado para o efeito e aprovado pela Secretaria Regional da tutela, nunca poderá exceder o montante a que o candidato teria virtualmente direito se concorresse ao apoio à construção de habitação própria.
- 5 - O apoio a que se refere o número anterior será atribuído em três fases idênticas.
- 6 - Ao apoio previsto no número 4 poderá acrescer uma comparticipação para a mão-de-obra sempre que se conclua, através de análise sócio-económica, que os rendimentos do candidato e/ou do seu agregado familiar são manifestamente insuficientes para fazer face ao seu custo.
- 7 - O apoio previsto no número anterior só poderá ser concedido se tiver havido lugar ao apoio estatuído no número 4.
- 8 - Sempre que haja lugar à atribuição do apoio previsto no número 6, aplica-se o regime previsto nos números 4 a 6 do artigo 9º. do presente diploma.

#### **Artigo 21º.**

##### **Obrigações do beneficiário**

Os beneficiários do apoio à construção, ampliação e/ou remodelação de habitação, ficam obrigados a:



- a) Cumprir integralmente o projecto apresentado e aprovado pela Secretaria Regional da tutela;
- b) Não alienar as mesmas durante o prazo de cinco anos, a contar da data da atribuição da última fase do subsídio, devendo nela residir permanentemente, excepto se por morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge, por comprovadas razões de mobilidade profissional, por inadequação da habitação ao agregado familiar e execução de dívidas relacionadas com a construção de que o imóvel seja garantia.

### Artigo 22º.

#### Sanções

1 - O incumprimento do previsto no artigo anterior determina a suspensão das fases do apoio ainda não atribuídas e/ou o reembolso das fases de apoio já concedidas, no caso da alínea a), e o reembolso à Região Autónoma dos Açores do valor do apoio concedido acrescido dos juros legais a que houver lugar, à data da verificação do incumprimento, no caso da alínea b), bem como a impossibilidade do beneficiário se candidatar a qualquer apoio à habitação.

2 - Nos casos em que haja lugar à execução do imóvel por dívidas da responsabilidade do beneficiário, se o valor daquele em hasta pública for superior ao valor da dívida de que o imóvel é garantia, o remanescente reverte para a Região Autónoma dos Açores, até ao limite do valor do apoio concedido.



## CAPÍTULO VI

### COMPARTICIPAÇÃO NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

#### Artigo 23º.

##### Definição

Por participação na aquisição de habitação própria, entende-se a atribuição de um determinado apoio financeiro, calculado nos termos da alínea j) do artigo 3º. do presente diploma, atribuído a pessoas singulares, para aquisição de habitação própria.

#### Artigo 24º.

##### Requisitos de acesso

1 - Constituem requisitos de acesso ao apoio à aquisição de habitação própria, os seguintes:

- a) Não ter sido, ou estar a ser, o interessado, ou qualquer outro elemento do seu agregado familiar, beneficiado por qualquer programa de apoio à habitação;
- b) Não ter a sua situação habitacional resolvida, nos termos definidos na alínea m) do artigo 3º. do presente diploma;
- c) O requerente não possuir, nem qualquer outro elemento do seu agregado familiar, prédios urbanos ou rústicos, excepto se os prédios rústicos forem a única fonte de rendimento do agregado e, sendo estes passíveis de ser urbanizados, não tenham uma área superior a 1400 m<sup>2</sup>;
- d) Não excederem a área bruta da habitação a adquirir, os valores-limite fixados na alínea g) do artigo 19º.;



e) Não ser o rendimento médio mensal bruto do candidato ou do agregado superior a:

§I - A 2,5 salários mínimos nacionais, no caso do candidato concorrer sozinho;

§II - A 3,5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por dois elementos;

§III - A 5 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por três ou quatro elementos;

§IV - A 6 salários mínimos nacionais, no caso do agregado familiar ser constituído por cinco elementos;

§V - Em todos os agregados familiares em que o número de elementos seja superior a cinco, será considerado mais meio salário mínimo nacional por cada dependente.

f) Não ser o preço da habitação candidatada superior ao valor da avaliação daquela, efectuada pelos serviços competentes;

g) Não ser a área envolvente à habitação candidatada passível de ser urbanizada superior a 250 m<sup>2</sup> e 1400 m<sup>2</sup>, nas zonas urbanas ou rurais, respectivamente;

h) Não ser o preço referido na alínea g) superior a seis mil contos.

2 - Na análise do processo, o departamento competente do Governo Regional dos Açores poderá considerar uma tolerância de 20% nos limites máximos previstos na alínea d) do número anterior, em casos devidamente ponderados e justificados.

3 - O valor referido na alínea j) do n.º 1 poderá ser actualizado, anualmente, com base na taxa de inflação, por Resolução do Governo Regional dos Açores.



### **Artigo 25º.**

#### Forma e cálculo do apoio

1 - O apoio à aquisição de habitação própria consiste numa comparticipação financeira para aquisição daquela, calculada nos termos do número 1 do artigo 20º..

2 - O apoio a que se refere o número anterior só poderá ser entregue ao beneficiário do mesmo no momento da outorga da escritura pública de compra e venda.

### **Artigo 26º.**

#### Obrigações do beneficiário

Os beneficiários do apoio à aquisição de habitação própria ficam obrigados a:

- a) Não utilizar a habitação objecto da candidatura para outros fins que não sejam os de habitação própria e permanente do candidato e seu agregado familiar;
- b) Realizar a escritura pública de compra e venda no prazo máximo de 90 dias, a contar da data da comunicação para esse efeito efectuada pelos serviços competentes, podendo o mesmo ser prorrogado a pedido do interessado, desde que devidamente fundamentado;
- c) Não alienar a habitação candidatada durante cinco anos, a contar da data da celebração da escritura referida na alínea anterior, excepto se por morte ou invalidez permanente e



absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge, por comprovadas razões de mobilidade profissional, por inadequação da habitação ao agregado familiar e execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que o imóvel seja garantia.

**Artigo 27º.**  
Sanções

O incumprimento do previsto no artigo anterior determina:

- a) O reembolso à Região Autónoma dos Açores do apoio concedido, acrescido dos juros legais a que houver lugar à data do incumprimento, e a impossibilidade do beneficiário se candidatar a qualquer apoio à habitação, no caso das alíneas a) e c) do artigo anterior;
- b) Perda do direito ao apoio a que se candidatou no caso da alínea b) do artigo anterior;
- c) Nos casos em que haja lugar à execução do imóvel por dívidas da responsabilidade do beneficiário e se o valor daquele, em hasta pública, for superior ao valor da dívida de que o imóvel é garantia, o remanescente reverte para a Região Autónoma dos Açores, até ao limite do valor do apoio concedido.



## CAPÍTULO VII

### CONSTRUÇÃO E/OU AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL DESTINADA A REALOJAMENTO

#### Artigo 28º.

Definição, requisitos e formas de apoio

1 - Por construção e/ou aquisição de habitação social destinada a realojamento, entende-se a construção de raiz de habitações dotadas apenas das condições mínimas de habitabilidade, ou aquisição de habitações devolutas, por preço não superior à avaliação feita pelos serviços competentes, destinadas a realojar, exclusivamente, agregados familiares em desequilíbrio sócio-económico.

2 - Sempre que se verifique aquisições de habitações, caso estas não reúnam as condições mínimas de habitabilidade, os custos das obras necessárias, para as dotar daquelas, serão suportados pela Secretaria Regional da tutela.

3 - O apoio à construção de raiz de habitações dotadas apenas das condições mínimas de habitabilidade e, ainda, as obras a executar nas habitações adquiridas para as dotar daquelas é feito através da atribuição de materiais de construção civil e da assunção dos custos de mão-de-obra, calculados com base em orçamento realizado pelos serviços competentes para o efeito.

4 - Sempre que se verifique a aquisição de habitações, estas ficarão a constituir património da freguesia onde a mesma se situar, de acordo com os protocolos com estas realizados para o efeito, ou da Região Autónoma dos Açores.



5 - A atribuição dos fogos aos agregados familiares considerados em situação de desequilíbrio sócio-económico deverá ser feita, mediante contrato, com base no resultado de um inquérito sócio-económico a efectuar pelos serviços competentes, em colaboração com as Juntas de Freguesia.

6 - A utilização dos fogos será feita mediante termo de entrega, o qual deverá prever regras de utilização e conservação e eventual restituição dos mesmos, se se verificar uma alteração superveniente das condições que estiveram na base da atribuição daqueles.

#### Artigo 29º.

##### Obrigações dos beneficiários

1 - Os beneficiários do apoio à construção e/ou aquisição de habitação social destinada a realojamento ficam obrigados a:

- a) Ao cumprimento de um contrato com eles realizado pelo prazo de vinte e cinco anos, sendo os primeiros cinco a título gratuito, vigorando para os restantes uma renda apoiada;
- b) Concluir a habitação nos primeiros cinco anos de vigência do contrato, nos termos definidos naquele, e de acordo com o previsto na alínea anterior;
- c) A comunicar a alteração superveniente das condições que estiveram na base da sua atribuição.



2 - Sempre que se verificar o integral cumprimento do contrato a que se refere o número anterior, decorridos os vinte e cinco anos de vigência do mesmo, a habitação objecto daquele poderá ser-lhes cedida a título gratuito pela Região Autónoma dos Açores, mediante proposta da Secretaria Regional da tutela.

#### **Artigo 30º.**

##### **Sanções**

O incumprimento do previsto em qualquer das alíneas a) e b) do artigo anterior poderá dar lugar à rescisão do contrato e o incumprimento da alínea c) do mesmo artigo poderá dar lugar à restituição do imóvel.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 31º.**

##### **Apoio supletivo a jovens**

1 - Os jovens poderão beneficiar de um apoio supletivo, de acordo com as disponibilidades orçamentais da Região Autónoma dos Açores e nos termos que o Governo Regional vier a fixar, anualmente, por proposta do Secretário Regional da Juventude, Emprego, Comércio, Indústria e Energia.



2 - Para os efeitos previstos no número anterior, poderão beneficiar do apoio supletivo a jovens os casais cuja soma das idades não ultrapasse os 60 anos, ou os jovens solteiros com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos, à data da apresentação da candidatura.

3 - Os candidatos ao apoio supletivo a jovens devem formalizar a sua candidatura conjuntamente com o processo regulado no presente diploma, de modo a que a decisão sobre este apoio seja simultânea com a atribuição dos apoios previstos nas alíneas d) e e) do artigo 2º..

**Artigo 32º.**  
Regulamentação

O presente diploma será regulamentado no prazo máximo de 90 dias.

**Artigo 33º.**  
Norma revogatória

Fica revogado o Decreto Legislativo Regional nº. 16/90/A, de 8 de Agosto, e demais legislação que verse sobre a matéria prevista no presente diploma.

**Artigo 34º.**  
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor na data da sua publicação.

Aprovado pela Assembleia Legislativa Regional dos Açores, na Horta, em 1 de Junho de 1995.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

O Presidente da Assembleia Legislativa  
Regional dos Açores,

*Alberto Romão Madruga da Costa*

Alberto Romão Madruga da Costa

Assinado em Angra do Heroísmo, em 14 de Julho de 1995.  
Publique-se.

O MINISTRO DA REPÚBLICA

*Mário Fernando de Campos Pinto*  
Mário Fernando de Campos Pinto