



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

Reconhecendo que as cooperativas de habitação contribuem de forma determinante para a resolução do problema habitacional, há que tomar medidas tendentes a criar ao sector cooperativo condições, designadamente de ordem financeira, que possibilitem a concretização de tal contributo.

Convém, assim, estabelecer 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.

Assim, a Assembleia Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a), do nº. 1, do artigo 229º. da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Do financiamento às Cooperativas de Habitação

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 individual ou colectiva.

.../...



ARTIGO 2º

(INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO COMPETENTES E BENEFICIÁRIOS
DOS FINANCIAMENTOS)

1 - A concessão de empréstimos, ao abrigo do disposto no presente capítulo, será assegurada pelas instituições de crédito que o Governo indique, no âmbito do financiamento integrado para a promoção habitacional do sector cooperativo.

2 - Podem beneficiar dos financiamentos as cooperativas de habitação que inscrevam entre os seus fins promover a construção, a aquisição, a reparação ou a remodelação de habitações, e satisfaçam os requisitos impostos pelo presente diploma.

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, aquisição, reparação ou remodelação de habitações e equipamentos complementares, quando integrados nas edificações;
- d) Despesas com projectos, administração e encargos indirectos;

2 - 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.

ARTIGO 4º

(CONDIÇÕES DE ACESSO AO FINANCIAMENTO)

Constituem condições de acesso ao financiamento:

- a) Informação do 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 reemblosos de eventuais empréstimos anteriormente concedidos estão a ser regularmente amortizados pela entidade mutuária.

ARTIGO 5º

(CONDIÇÕES GERAIS DOS EMPRÉSTIMOS)

Serão fixados por portaria conjunta das Secretarias Regionais das Finanças, do Equipamento Social e do membro do Governo que exerça tutela sobre o IRASC, as condições dos empréstimos, designadamente o seu montante máximo e os prazos máximos de amortização.

ARTIGO 6º

(TAXA DE JUROS E INCENTIVOS FINANCEIROS)

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

2 - 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 das Secretarias Regionais das Finanças, do Equipamento Social e do membro do Governo que exerça tutela sobre o IRASC.

ARTIGO 7º

(VALOR DE VENDA DAS HABITAÇÕES)

1 - 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:

$$V_{fn} = V_i + R_p + V_j + C_a$$

.../...



.../...



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 de revisões de preços;

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

Ca = Custos resultantes de alterações aprovadas pelas entidades competentes, designadamente as resultantes de erros ou omissões dos projectos, ou impostas pelas mesmas autoridades ou pelo comportamento dos terrenos.

2 - 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.

3 - 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.

4 - O valor final será calculado no início do trimestre anterior ao da conclusão das habitações, prevista no plano de trabalhos.

5 - A verificação e o visto do valor final ficarão a cargo do Secretário Regional do Equipamento Social.

.../...



ARTIGO 8º

(EMPRESTIMOS À CONSTRUÇÃO)

1 - As instituições de crédito abrirão uma conta de empréstimos para cada operação de financiamento contratada.

2 - 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.

3 - 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.

CAPÍTULO II

DO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO

ARTIGO 9º

(AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PELOS COOPERADORES)

1 - A instituição de crédito que conceder empréstimos nos termos do número 1 do artigo 2º. do presente diploma, financiará igualmente a aquisição das habitações pelos cooperadores, com base nos valores a que se refere o artigo 7º.

2 - Os empréstimos a conceder estão sujeitos ao sistema de financiamento definido na legislação em vigor sobre a matéria, com as adaptações constantes do presente capítulo.

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

.../...



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTIGO 10º

(AQUISIÇÃO PELAS COOPERATIVAS)

1 - Os empréstimos a conceder para aquisição de habitações pelas cooperativas em regime de propriedade colectiva estão sujeitos ao sistema de financiamento definido na legislação em vigor.

2 - O financiamento para o período da construção é assegurado, nos termos do número 1. do artigo 8º.

ARTIGO 11º

(FINANCIAMENTO INTERNO)

Compete às cooperativas organizar um plano de financiamento interno a subscrever por todos os cooperadores integrados no programa habitacional, tendo em atenção a necessidade de fazer corresponder aos maiores rendimentos as taxas de maior esforço.

CAPÍTULO III

GARANTIA DOS EMPRÉSTIMOS E CONTROLO DOS RENDIMENTOS

ARTIGO 12º

(GARANTIA)

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

2 - Relativamente à parte dos empréstimos não coberta pela hipoteca referida no número anterior, serão prestadas outras garantias, em regime de solidariedade, nas respectivas operações de financiamento.

ARTIGO 13º

(CONTROLO DOS RENDIMENTOS)

A comprovação dos rendimentos dos cooperadores, bem como dos rendimentos brutos das cooperativas será efectuada nos termos da legislação aplicável, competindo à instituição de crédito verificar os rendimentos declarados, para efeito da apreciação dos financiamentos solicitados.

HORTA-AÇORES

.../...



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTIGO 14º

(ENCARGOS)

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