

REGULAMENTO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E SUA ALIENAÇÃO EM REGIME DE PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Preâmbulo

As desigualdades individuais, associadas à falta de oportunidades subjacentes à problemática da pobreza, tornam cada vez mais necessária a intervenção do poder local no âmbito do apoio social, no sentido de contribuir para encontrar uma resposta numa área tão fulcral como é a do direito à habitação.

Com efeito, a própria Constituição da República Portuguesa, no seu art.65º, confere ao Estado a incumbência de garantir o direito a uma habitação condigna. No entanto, face à inexistência de resposta satisfatória por parte de entidades do poder central, os Municípios estão cada vez mais empenhados na realização de iniciativas e acções de carácter social, nomeadamente ao nível das condições habitacionais dos agregados mais vulneráveis.

No que concerne ao Município de Almeirim, a sua preocupação com a qualidade de vida dos seus munícipes impõe a adopção de medidas que minimizem o grave problema de inúmeras famílias do nosso concelho sem habitação condigna e sem recursos para a obter. Tendo em consideração que o parque habitacional da Autarquia está envelhecido e é manifestamente insuficiente para responder às solicitações, justifica-se a sua ampliação através da aquisição programada de prédios habitacionais particulares que se encontram devolutos e em deterioração, contribuindo-se assim também para a preservação do tecido urbano do concelho.

Torna-se, portanto, necessário aprovar um regulamento municipal que defina os procedimentos a adoptar pelo Município e pelos interessados neste domínio. Assim, a Câmara Municipal submete à aprovação da Assembleia Municipal o Regulamento de Aquisição de Imóveis e sua Alienação em Regime de Propriedade Resolúvel, nos termos das alíneas i) do nº 2 do art. 23º e g) do nº 1 do art. 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, e do art. 1º do Dec. Lei nº 167/93, de 7 de Maio.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1º

Lei habilitante

O Regulamento de Aquisição de Imóveis e sua Alienação em Regime de Propriedade Resolúvel é elaborado ao abrigo das alíneas i) do nº 2 do art. 23º e g) do nº 1 do art. 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, e do disposto do art. 1º do Dec. Lei nº 167/93, de 7 de Maio, sendo estas as disposições legais que definem a competência subjectiva e objectiva para a sua emissão.

Artigo 2º

Objecto

O presente regulamento estabelece o regime jurídico de aquisição e beneficiação de imóveis destinados a habitação social, para posterior alienação pelo Município em regime de propriedade resolúvel a munícipes que se encontrem em situação de comprovada carência económica.

Artigo 3º

Âmbito

O presente Regulamento aplica-se a toda a área do concelho de Almeirim.

Capítulo II

Abertura do procedimento administrativo

Artigo 4º

Aquisição de imóveis

1 – A aquisição de prédios urbanos para fins de habitação social é precedida de proposta fundamentada do Gabinete de Acção Social e de relatório da Comissão de avaliação da Câmara Municipal.

2- O Município realiza nos imóveis adquiridos as obras de beneficiação que se revelem necessárias para que os fogos tenham as condições mínimas de conforto, salubridade e segurança exigíveis por lei e consideradas essenciais à qualidade de vida dos seus habitantes.

Artigo 5º

Alienação das habitações

1-Compete à Câmara Municipal deliberar a abertura do procedimento público para a alienação das habitações em regime de propriedade resolúvel.

2- A deliberação da Câmara Municipal deve identificar os fogos, mencionando a sua localização e constituição, fixar o respectivo preço de venda, e indicar as condições de pagamento e o prazo e local da apresentação das candidaturas.

3 – A deliberação a que se referem os números anteriores é publicitada por aviso publicado no site do Município, em editais afixados nos locais do estilo e em jornal local ou regional.

Capítulo III

Candidatura e decisão

Artigo 6º

Condições de acesso

1 – Podem candidatar-se à aquisição de fogos em regime de propriedade resolúvel os cidadãos recenseados no Município de Almeirim que reúnam cumulativamente as seguintes condições:

- a) Residirem no concelho de Almeirim há mais de cinco anos, com morada comprovada através de declaração fiscal;
- b) Não serem proprietários ou possuidores a qualquer título de outro bem imóvel destinado a habitação, no país ou no estrangeiro;
- c) Terem um agregado familiar com um rendimento *per capita* inferior ao IAS.

2 – Para efeitos do cálculo do rendimento *per capitado* agregado familiar, considera-se a média mensal de todos os rendimentos, os vencimentos e fontes de receita de todos os membros do agregado.

3 – No cálculo do rendimento indicado no número anterior são deduzidos os seguintes encargos mensais fixos, devidamente comprovados:

- a) Despesas de saúde não reembolsadas;
- b) Despesas com educação dos filhos.

Artigo 7º

Apresentação de candidaturas

As candidaturas são apresentadas pelos interessados no Gabinete de Acção Social da Câmara Municipal e no prazo fixado no aviso público de alienação do imóvel, de acordo com as regras fixadas neste Regulamento.

Artigo 8º

Instrução das candidaturas

1 – A candidatura é formalizada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Formulário de candidatura, em modelo próprio a fornecer pela Câmara Municipal;
- b) Cópia do Cartão do Cidadão ou Bilhete de Identidade;
- c) Cópia do Cartão de Contribuinte;
- d) Cópia do Cartão da Segurança Social;
- e) Comprovativo do grau de incapacidade e/ou deficiência, nos casos em que se justifique;
- f) Atestado de residência e composição do agregado familiar emitido pela Junta de Freguesia da área de residência;
- g) Declaração de IRS e respectiva nota de liquidação e/ou apresentação dos recibos do rendimento mensal, emitidos pela entidade patronal;
- h) Declaração do Serviço de Finanças comprovativa de não ser proprietário de imóvel habitacional.
- i) Declaração do candidato de que tem pleno conhecimento que incorre em crime de falsas declarações se faltar à verdade na prestação das informações que lhe são pedidas.

Artigo 9º

Factores de preferência

Os factores de preferência na aquisição de imóveis para habitação são definidos no aviso público de alienação do imóvel, tendo em consideração as suas características e a dimensão.

Artigo 10º

Análise das candidaturas

- 1 – As candidaturas são analisadas por um júri do procedimento constituído no âmbito do Gabinete de Acção Social.
- 2 – Após análise das candidaturas, o júri procede à audiência prévia dos candidatos excluídos e, decorrido o respectivo prazo, elabora relatório fundamentado, o qual é remetido ao Vereador do respectivo Pelouro.

Artigo 11º

Decisão

- 1 – A decisão sobre os candidatos seleccionados é tomada pela Câmara Municipal, sob proposta fundamentada do Vereador do respectivo Pelouro.
- 2 – A decisão deve ser comunicada ao interessado no prazo de dez dias úteis, indicando a data e hora da celebração do contrato de compra e venda para aquisição em regime de propriedade resolúvel.

Artigo 12º

Constituição da propriedade resolúvel

- 1 – A propriedade resolúvel constitui-se pela celebração da escritura de compra e venda entre o Município e os adquirentes, estando a transmissão sujeita a registo.
- 2 – O preço de venda dos fogos é fixado pela Câmara Municipal, não podendo ser superior a 80% do preço máximo admitido para a habitação a custos controlados.
- 3 – O preço de venda é pago em prestações constantes, até ao limite de 25 anos.
- 4 – Os contratos de compra e venda devem conter uma cláusula de reserva de propriedade do fogo, sujeita a registo, oponível aos adquirentes até ao integral pagamento do preço.
- 5 – Dos contratos deve constar a menção de que foi dado conhecimento do presente Regulamento ao adquirente do imóvel e que o mesmo aceita cumprir as suas normas.

Artigo 13º

Destino das habitações

As habitações são destinadas a habitação própria e permanente dos beneficiários e respectivos agregados familiares, não sendo permitida a cedência do seu uso, a qualquer título, sob pena de resolução imediata do contrato.

Capítulo IV

Modificação e resolução do contrato

Artigo 14º

Alteração superveniente das circunstâncias

1 - Caso se verifique o desemprego de algum membro do agregado familiar em momento superveniente à data da celebração do contrato, ou outro facto gerador de comprovada dificuldade económica do adquirente do imóvel, a Câmara Municipal pode, a requerimento do interessado, alargar o prazo de pagamento, até ao limite fixado no nº 3 do art. 12º, ou reduzir o montante da prestação mensal para valor considerado compatível com a sua situação.

2 – Caso se verifique uma melhoria das condições económicas ou patrimoniais de algum membro do agregado familiar em momento superveniente à data da celebração do contrato, a Câmara Municipal, após audição do adquirente do imóvel, pode proceder ao aumento da prestação mensal ou reduzir o prazo de pagamento da propriedade.

Artigo 15º

Pagamento antecipado de prestações

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, Câmara Municipal pode, a requerimento dos interessados, autorizar o pagamento antecipado da totalidade ou de parte das prestações vincendas.

Artigo 16º

Resolução dos contratos

1 – São fundamento da resolução dos contratos:

- a) A verificação de que os candidatos prestaram falsas declarações no requerimento da candidatura ou no decurso da execução dos contratos;
- b) A falta de pagamento das prestações devidas;
- c) A obstrução dos adquirentes ao acesso às respectivas habitações de técnicos municipais devidamente identificados;
- d) A utilização das habitações para quaisquer fins ilícitos ou outros não previstos no contrato;
- e) O não uso permanente das habitações para fins residenciais, salvo o caso de mudança temporária de local de residência por motivos profissionais ou de saúde, alheios à vontade do adquirente e devidamente comprovados.

2 – A resolução dos contratos não obsta à efectivação das responsabilidades civis e penais que ao caso couberem.

Capítulo V

Deveres dos adquirentes

Artigo 17º

Deveres de informação e colaboração

1 – Os candidatos ficam obrigados a prestar ao Município, com exactidão, todas as informações que lhes forem solicitadas, bem como informar a mesma das alterações das condições socioeconómicas do agregado familiar que entretanto venham a ocorrer.

2- As famílias beneficiárias não podem impedir o acesso às habitações dos técnicos municipais responsáveis pelo acompanhamento dos processos, devendo as suas visitas ser previamente comunicadas pelo Gabinete de Acção Social.

Artigo 18º

Dever de conservação

Durante a vigência do contrato, os adquirentes das habitações estão obrigados a mantê-las em bom estado de conservação, devendo usá-las de modo a impedir a sua deterioração.

Capítulo V

Disposições finais

Artigo 19º

Dúvidas e omissões

1 – Todas as dúvidas e omissões são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

2 – Em tudo o que não estiver regulado neste regulamento, rege o disposto na lei geral.

Artigo 20º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação no Diário da República.

APROVAÇÃO:

Aprovado em reunião da Câmara Municipal de 20 de junho de 2016.

Aprovado em Assembleia Municipal de 29 de junho de 2016.