

**MUNICÍPIO DE MONCHIQUE****Edital n.º 1282/2022**

Sumário: Regulamento do Programa de Apoio à Habitação para Jovens de Monchique.

Regulamento do programa de apoio à habitação para jovens de Monchique

Paulo Jorge Duarte Alves, presidente da Câmara Municipal de Monchique, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea *f*) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, torna público que a Assembleia Municipal de Monchique, na sua sessão ordinária de 11-ago-2022, no uso da competência prevista na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma legal, aprovou a proposta de Regulamento do programa de apoio à habitação para jovens de Monchique, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de 02-ago-2022, no uso da competência que lhe confere a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º daquele regime jurídico.

Mais torna público que o projeto de regulamento, foi objeto de consulta pública pelo período de 30 dias, previsto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, e publicado na 2.ª série do *Diário da República*, 2.ª série, n.º 120, parte H, de 23-jun-2022, através do Aviso n.º 12571/2022.

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º da referida lei, para conhecimento geral, publica-se o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados no edifício dos Paços do Concelho e nos habituais locais de estilo do concelho de Monchique, no *Diário da República* e no sítio da Internet do Município.

O referido regulamento é reproduzido na íntegra em anexo ao presente edital.

12 de agosto de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Jorge Duarte Alves*.

Regulamento

Preâmbulo

Considerando que em todos os estudos demográficos existentes, nomeadamente os Censos, se tem verificado uma diminuição da população residente no concelho nas últimas décadas e que os mesmos indicam um envelhecimento da população e uma baixa taxa de natalidade;

Considerando que os jovens e os idosos são franjas da sociedade muito vulneráveis, nomeadamente nos casos onde as desigualdades individuais, quer de acesso à habitação própria permanente por parte dos jovens e jovens casais ou a outros serviços disponíveis subjacentes à problemática da pobreza e do isolamento social no caso dos idosos, é imperativa, cada vez mais, a intervenção da autarquia, no âmbito da ação social, no sentido de uma progressiva inclusão social e melhoria das condições de vida das pessoas;

Considerando a existência de pedidos de apoio por parte de jovens e jovens casais para a sua fixação neste território, sejam eles naturais do concelho como de outros;

Considerando que as políticas municipais devem estar subjacentes a uma estratégia que preconize o combate ao despovoamento e ao envelhecimento populacional;

Considerando que, numa sociedade que se pretende solidária e onde a habitação representa uma condição imprescindível na melhoria da qualidade de vida das pessoas, o poder local não pode ficar alheio a tais dificuldades, justificando-se, por isso, de acordo com as suas atribuições, intervir nesta área;

Considerando ainda que se verifica a degradação de alguns fogos de habitação nos centros urbanos do concelho, nomeadamente nas zonas mais históricas, e que os mesmos representam um património urbanístico reconhecido e cuja reabilitação urge promover;

Considerando que o Município de Monchique, consubstanciado nos propósitos referidos, tem em vigor, desde 2015, um regulamento municipal que estabelece a atribuição de apoio no âmbito da recuperação e aquisição de habitação própria para jovens e jovens casais, *vulgo* «Habita jovem», o qual apresenta desconformidades que impedem a sua aplicação ou geram constrangimentos que importa eliminar.



A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo da competência regulamentar legalmente prevista, conforme deliberação tomada em 11-ago-2022, aprova o:

Regulamento do Programa de Apoio à Habitação para Jovens de Monchique

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as normas de atribuição de apoio para a habitação própria para jovens e jovens casais no concelho de Monchique.

Artigo 2.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem o seu suporte legal na alínea v), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, em conjugação com o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento deverão considerar-se, relativamente a reconstrução, conservação, remodelação, ampliação, restauro e beneficiação ou recuperação, as definições constantes no RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), bem como no RUEMM (Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Monchique).

CAPÍTULO II

Âmbito de aplicação

Artigo 4.º

Âmbito

O disposto no presente regulamento é aplicável a projetos de arquitetura e de especialidades, a obras, bem como a aquisição de habitação própria para jovens e jovens casais.

Artigo 5.º

Projetos

1 — O Município poderá fornecer, a título gracioso, o projeto de arquitetura para obras de reconstrução, ampliação e remodelação, nos termos seguintes.

2 — Pode ainda o Município fornecer, nas mesmas condições constantes do presente artigo, projetos de especialidades, desde que tenha disponibilidade de técnicos habilitados para a elaboração dos mesmos.

3 — Os projetos fornecidos pelo Município, assim como outros que sejam apresentados, serão elaborados com respeito por todas as normas em vigor sobre edificação.

4 — No que concerne ao disposto nos n.º 1 e n.º 2, deverão os candidatos requerer apoio para a elaboração dos projetos, desde que deles careçam.

5 — Para os casos em que o candidato pretende apoio ao nível do(s) projeto(s) deve mencionar tal intenção no requerimento de candidatura, com uma descrição do que é pretendido quanto às obras, bem como o valor estimado.

6 — Para a decisão do solicitado, a Câmara Municipal ponderará a disponibilidade dos técnicos da autarquia, assim como a condição financeira do candidato.

7 — A candidatura ao presente regulamento não impede o candidato de candidatar-se e de obter outros apoios constantes de outros regulamentos municipais.

Artigo 6.º

Aquisição

1 — São consideradas elegíveis ao apoio financeiro, a aquisição de imóveis no concelho de Monchique em condições de habitabilidade imediata.

2 — O apoio financeiro será concedido após a realização da escritura de compra e venda, mediante a entrega do respetivo documento comprovativo.

3 — É igualmente considerada elegível a pretensão em adquirir um edifício para habitação própria e permanente, devendo a candidatura ser apresentada com suporte em contrato de promessa de compra e venda.

4 — Após a aprovação da candidatura a que se refere o número anterior, o interessado dispõe de um prazo máximo de 6 meses para comprovar a titularidade do registo predial do imóvel em seu nome, através de certidão permanente do registo predial com todas as inscrições e acompanhada da(s) respetiva(s) caderneta(s).

5 — A aquisição de imóvel elegível ao apoio previsto no presente regulamento obriga ao uso para habitação própria e permanente por um prazo mínimo de 10 anos.

Artigo 7.º

Execução das obras e caducidade

1 — A realização de obras que nos termos do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) estejam sujeitas a controlo prévio na modalidade de licença ou de comunicação prévia seguem os respectivos procedimentos estabelecidos no referido regime jurídico e no RUEMM (Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Monchique).

2 — A realização de obras que nos termos do RJUE e do RUEMM estejam isentas de controlo prévio devem ser iniciadas no prazo de seis meses a contar da data de notificação da atribuição de apoio financeiro e ser concluídas no prazo de 12 meses a contar da data de início da execução dos trabalhos, a qual deverá ser comunicada à Câmara Municipal com a antecedência de até 5 dias.

3 — A licença ou admissão de comunicação prévia para realização das obras referidas no n.º 1 do presente artigo caduca nas situações previstas RJUE, devendo previamente ser assegurados pela Câmara Municipal os procedimentos previstos sobre esta matéria.

4 — No caso de realização de obras isentas de controlo prévio, será declarada a caducidade por parte da Câmara Municipal com audiência prévia dos interessados, caso se verifique o incumprimento por parte dos candidatos dos prazos referidos no n.º 2 do presente artigo.

5 — Nos casos de caducidade do apoio financeiro declarados pela Câmara Municipal no âmbito da aplicação do disposto nos n.º 3 e n.º 4 do presente artigo há lugar a restituição do apoio financeiro já atribuído, acrescido dos respetivos juros de mora, bem como ao ressarcimento das despesas suportadas pelo Município nos termos do presente regulamento.

6 — As obras a apoiar devem conter, sempre que tecnicamente se justifique, uma intervenção no exterior, designadamente, fachadas e beirados, contemplando pintura, excetuando-se os prédios de utilização coletiva.

CAPÍTULO III

Natureza do Apoio

Artigo 8.º

Âmbito

1 — O presente regulamento estabelece as regras de concessão de apoio financeiro a jovens residentes na circunscrição municipal e/ou a jovens que pretendam fixar-se no concelho de Monchique, nas seguintes áreas de intervenção social:

- a) Modalidade 1 — Aquisição de habitação própria permanente;
- b) Modalidade 2 — Construção, reconstrução (com ou sem ampliação), conservação, beneficiação ou recuperação, remodelação, ampliação, ou restauro de habitação própria permanente.

2 — São inelegíveis as situações apoiadas por programas de apoio da Administração Central, para fins de natureza idêntica.

Artigo 9.º

Condições de acesso

1 — Podem solicitar o apoio financeiro especial consignado no presente regulamento, os indivíduos maiores de idade, com idade igual ou inferior a 40 anos.

2 — São igualmente elegíveis os agregados familiares jovens cuja média de idades dos cônjuges, unidos de facto ou em situação congénere, não ultrapasse os 40 anos, residentes ou não no Município de Monchique;

3 — O acesso ao apoio financeiro depende ainda da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) A habitação objeto das obras a financiar deve ser propriedade exclusiva de um ou de ambos os membros candidatos;

b) Nenhum dos candidatos pode ser proprietário de outro prédio destinado à habitação ou receber rendimentos decorrentes da propriedade de bens imóveis, salvo se se tratar de fração autónoma com outro tipo de uso, ao que devem juntar certidão comprovativa, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;

c) O rendimento bruto anual seja inferior a 100 vezes a RMMG (retribuição mensal Mínima Garantida) no caso de casal jovem e 55 vezes a RMMG no caso candidato individual ou de um só titular de rendimento;

d) Os candidatos deverão fazer prova da capacidade financeira do remanescente (diferencial entre o apoio financeiro prestado e o valor total das obras), através da apresentação de extrato de conta bancária, empréstimo bancário ou outro documento equivalente, ou demonstração de outro apoio municipal.

Artigo 10.º

Apoio financeiro

1 — As obras de reconstrução, conservação, remodelação, ampliação, restauro e beneficiação ou recuperação de habitação própria terão apoio financeiro no montante de até 10.000,00€ (dez mil euros).

2 — Acresce ao apoio financeiro referido no número anterior as isenções previstas noutras disposições regulamentares do Município.

3 — A aquisição de imóvel tem um apoio financeiro de 5.000,00€ (cinco mil euros), não podendo ser cumulativo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.



Artigo 11.º

Proporcionalidade do apoio

1 — É aplicável ao apoio financeiro a que se refere o n.º 1 a seguinte regra de proporcionalidade:

a) O montante de 5.000,00€ (cinco mil euros), no caso em que o custo das obras a realizar seja igual ou superior ao valor de 6.750€ (seis mil, setecentos e cinquenta euros);

b) O valor a atribuir acima do montante do apoio referido na alínea anterior será na proporção de 25 % até ao limite máximo de apoio de 10.000,00€ (dez mil), no caso das obras previstas neste capítulo e referidas no artigo 3.º do presente regulamento.

2 — O valor a atribuir de 5.000,00€ para aquisição de habitação própria permanente será atribuído apenas no caso de imóveis cujo custo seja igual ou superior a 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros).

Artigo 12.º

Majoração do apoio

Nos casos em que o objeto de intervenção seja imóvel em estado avançado de degradação dentro dos aglomerados urbanos consolidados, comprovado com relatório de suporte elaborado pelos técnicos municipais, aplica-se uma majoração de 50 % do apoio concedido, a partir dos 5.000€ (cinco mil euros).

Artigo 13.º

Fim das habitações

1 — As habitações que tenham sido financiadas ao abrigo do presente Regulamento destinam-se a habitação própria permanente dos proprietários e do respetivo agregado familiar.

2 — A utilização da habitação para fim diferente do previsto no número anterior determina a devolução do valor do apoio atribuído, acrescido dos respetivos juros de mora, desde que não hajam decorrido, pelo menos 10 anos, após a sua atribuição.

3 — Excetuam-se do disposto no número anterior as transmissões *mortis causa*.

CAPÍTULO IV

Candidaturas

Artigo 14.º

Candidaturas

As candidaturas serão, obrigatoriamente, apresentadas em requerimento tipo, a obter junto do Município ou no seu sítio na internet, cujo modelo constitui anexo ao presente Regulamento.

Artigo 15.º

Requerimentos

1 — Os requerimentos deverão respeitar as exigências dos modelos tipo, a fornecer pelo Município.

2 — Os requerimentos a que se refere o número anterior deverão conter:

a) Nome do(s) requerente(s);

b) Número(s) de identificação fiscal;

c) Número(s) e data(s) de emissão do(s) bilhete(s) de identidade ou cartão do cidadão;

d) Residência atual do(s) requerente(s);

e) Objeto da candidatura.



3 — Salvo os requisitos especiais previstos no presente regulamento, os requerimentos deverão ser acompanhados de:

- a) Certidão da Autoridade Tributária e Aduaneira relativa à titularidade de imóveis de cada um dos membros do agregado familiar;
- b) Atestado de residência, emitido pela respetiva Freguesia sobre a composição do agregado familiar;
- c) Certidão comprovativa da morada fiscal no concelho de Monchique, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- d) Cópia da última Declaração de IRS, do agregado familiar ou individual, e da respetiva nota de liquidação;
- e) Certidão da Segurança Social comprovativa da situação contributiva regularizada;
- f) Certidão da Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa da situação tributária regularizada.

4 — Os documentos referidos nas alíneas e) e f) do número anterior podem ser substituídos por autorização de consulta concedida ao Município.

Artigo 16.º

Apreciação das candidaturas

1 — As candidaturas serão apreciadas e validadas pelos técnicos municipais, que verificarão a conformidade dos documentos entregues e da elegibilidade do pedido e submetem à decisão.

2 — É da competência da Câmara Municipal a decisão sobre as candidaturas validadas pelos serviços municipais, a qual deverá ocorrer na reunião imediatamente seguinte à análise a que se refere o número anterior.

Artigo 17.º

Instrução das candidaturas

1 — Para além dos elementos referidos no n.º 3 do artigo 15.º, as candidaturas ao apoio financeiro previsto no presente regulamento são instruídas com os seguintes elementos:

- a) Meios de prova necessários à verificação das condições indicadas no n.º 3 do artigo 9.º;
- b) Planta de localização e identificação da habitação, a ser requerida nos serviços municipais;
- c) Orçamento das obras a efetuar de que conste, designadamente, o preço proposto, a descrição de todos os trabalhos e o respetivo prazo de execução;
- d) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes do requerimento e dos documentos entregues na candidatura;
- e) Contrato de promessa de compra e venda no caso de candidatura para a modalidade de aquisição;
- f) Caderneta predial do imóvel.

2 — Os documentos fornecidos pelos serviços municipais, para efeitos da aplicação deste Regulamento, serão objeto de redução e/ou isenção das taxas municipais, nos termos previstos, desde que requerido.

CAPÍTULO V

Decisão e Formalização

Artigo 18.º

Decisão

As candidaturas validadas são apreciadas, rejeitadas ou aprovadas pela Câmara Municipal que deterá a competência exclusiva decisória, estando vedada qualquer delegação de competências sobre esta matéria.

Artigo 19.º

Formalização

A concessão do apoio financeiro previsto no presente regulamento é formalizada através de contrato estabelecido entre o Município e o(s) beneficiário(s), no pleno respeito das normas estabelecidas nesta disposição regulamentar e legislação aplicável, em especial dos artigos seguintes.

Artigo 20.º

Pagamento do apoio

1 — O apoio financeiro a atribuir, será pago em duas *tranches*, e verificadas as seguintes condições:

a) No caso de obras sujeitas a controlo prévio:

I. A primeira *tranche*, que não poderá exceder 50 % do valor do apoio financeiro concedido, será paga após a emissão do alvará de licença de obras ou da admissão, no caso de obra sujeita a comunicação prévia, mediante a apresentação dos documentos emitidos pelo adjudicatário das obras de valor igual ou superior ao apoio a receber;

II. A segunda *tranche*, correspondente ao valor remanescente, será paga após a emissão do alvará de utilização da edificação, mediante apresentação de documentos emitidos pelo adjudicatário da obra e emissão de relatório final pelo técnico de acompanhamento da mesma.

b) No caso de obras isentas de controlo prévio:

I. A primeira *tranche*, que não poderá exceder 50 % do valor de apoio financeiro concedido, será paga após a aprovação da candidatura e mediante informação do técnico de acompanhamento da obra de valor executado contendo os documentos emitidos do valor gasto e do estado de execução da mesma;

II. A segunda *tranche*, correspondente ao valor remanescente, será paga após a conclusão da obra e mediante o relatório final do técnico de acompanhamento que incorporará os documentos emitidos dos valores gastos.

2 — No caso de apoio à aquisição o pagamento será efetuado até 30 dias após a apresentação e validação do documento a que se refere o n.º 2 e o n.º 4 do artigo 6.º

3 — Os documentos referidos neste artigo são: fatura, comprovativo de transferência bancária, débito em conta (multibanco) ou cheque, comprovativos da quitação dos valores atribuídos.

Artigo 21.º

Cláusula de inalienabilidade

1 — As habitações a que se referem os artigos anteriores estão sujeitas a cláusula inalienabilidade, pelo prazo de 10 anos a contar da data da concessão dos apoios previstos.

2 — O proprietário só pode alienar direitos ou constituir quaisquer ónus ou encargos sobre a habitação no decurso do prazo de inalienabilidade se reembolsar o Município do valor do apoio concedido, acrescido dos respetivos juros de mora.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o proprietário da habitação, deve requerer à Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 30 dias, em relação ao ato de celebração do negócio jurídico de alienação ou oneração da habitação, o levantamento do ónus de inalienabilidade.

4 — Nos casos de compra e venda, se o proprietário da habitação não dispuser dos meios financeiros para o pagamento antecipado dos montantes a reembolsar, pode solicitar à Câmara Municipal que o pagamento seja efetuado no ato de celebração da escritura.

5 — Excetuam-se do cumprimento do presente no n.º 2 os casos de negociação com a Banca, para efeito de garantias hipotecárias, os quais devem ser comunicados e autorizados pela Câmara Municipal.



6 — Sem prejuízo do ónus de inalienabilidade caducar atingido o prazo de 10 anos, é possível o cancelamento antecipado do mesmo mediante a devolução na íntegra do valor do apoio financeiro concedido, salvo se a caducidade resultar de transmissão *mortis causa*.

Artigo 22.º

Prova de residência e de titularidade

1 — A atribuição do apoio financeiro previsto no presente regulamento obriga o(s) beneficiário(s) a apresentar ao Município, anualmente, até 31 de dezembro, enquanto se mantiver o ónus de inalienabilidade, os seguintes documentos:

- a) Atestado de residência emitido pela respetiva Freguesia;
- b) Certidão predial atualizada do imóvel beneficiado que comprove a titularidade em nome do/s beneficiário/s do apoio.

2 — O incumprimento do disposto no número anterior sujeita o(s) beneficiário(s) à devolução do valor do apoio atribuído, acrescido dos respetivos juros de mora.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 23.º

Norma revogatória e transitória

1 — O presente regulamento revoga a disposição anterior denominada «Regulamento para atribuição de apoio no âmbito da recuperação e aquisição de habitação própria para jovens e jovens casais — Habita Jovem», publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 167, de 27 de agosto de 2015.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, consideram-se passíveis de elegibilidade ao apoio previsto no presente regulamento as candidaturas que tenham sido apresentadas nos últimos quatro anos, que não tenham sido validadas e decididas, salvo se à data da candidatura não se verificarem reunidos os requisitos exigidos ou se encontrem em desconformidade com o espírito desta disposição regulamentar.

Artigo 24.º

Das ações judiciais e fiscais

Nos processos de insolvência, execução fiscal ou judicial em que é penhorado o imóvel com o registo do ónus de inalienabilidade em vigor, a Câmara Municipal reclamará o montante do apoio financeiro concedido ao abrigo do presente Regulamento nos respetivos processos, visando a sua recuperação.

Artigo 25.º

Falsas declarações

Sempre que se comprove que um requerente preste falsas declarações, tendo por fim obter algum dos benefícios a que se refere o presente diploma, e o venha a obter, ficará sujeito, para além do respetivo procedimento criminal, a devolver os montantes recebidos acrescidos dos correspondentes juros legais, para dívidas à administração pública.



Artigo 26.º

Omissões

As omissões a este Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal após fundamentação técnica dos serviços municipais.

Artigo 27.º

Disposições finais

O presente regulamento aplica-se às situações de aquisição, reconstrução (com ou sem ampliação), conservação, remodelação, ampliação, restauro, beneficiação ou recuperação de habitação própria permanente que ocorrerem após a sua entrada em vigor.

Artigo 28.º

Entrada em Vigor

O Presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

315615183