

**PROJETO DE “REGULAMENTO MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO JOVEM”**



Maio de 2013



Projeto de Regulamento Municipal de Habitação Jovem

Nota justificativa

O Município de Arganil tem acompanhado, com alguma preocupação, a tendência de envelhecimento da sua população, mormente, aquela que se vive nos locais mais recônditos do concelho. De mãos dadas a esta tendência verifica-se que nos últimos anos, ocorreu uma diminuição da sua população jovem. Ora, nos dias de hoje e talvez mais do que nunca os jovens constituem uma das grandes preocupações sociais. Na realidade, a juventude, sobretudo no contexto das graves dificuldades socioeconómicas em que vivemos, urge de respostas às suas necessidades ao nível da habitação, do emprego, da ampliação de deveres e direitos sociais, ao nível das condições que permitam e consolidem a sua autonomia, a qual é encarada como imprescindível ao seu bem-estar.

Com o ensejo de fixar os jovens no concelho de Arganil, o Município pretende ajudá-los na concretização dos seus sonhos de adquirir habitação própria e a custos mais baixos, face aos praticados no mercado.

O Município de Arganil, no exercício das suas atribuições e competências, encontra-se extremamente empenhado em promover a construção de habitação a custos mais reduzidos que favoreça a diminuição das carências habitacionais dos agregados familiares mais jovens, mediante a disponibilização de terrenos e/ou outros imóveis municipais, através de concurso e segundo critérios rigorosos, avaliados por uma Comissão de Análise da qual farão parte elementos designados pela Câmara Municipal de Arganil. Visa-se, assim, disponibilizar o acesso de jovens à aquisição de imóveis, a preços acessíveis e em condições de transparência e equidade.

Para o efeito descrito supra, urge criar um instrumento regulamentar que defina as regras gerais da tramitação dos concursos para atribuição de imóveis a jovens e que possa servir de base ao lançamento de procedimentos concursais específicos, sempre que o Município disponha de imóveis e decida afetá-los a alienação a jovens.

Em face disso, apresenta-se o presente Projeto de Regulamento Municipal de Habitação Jovem.



I – Disposições gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 114.º a 119.º do Código do Procedimento Administrativo, das alíneas i) e o) do n.º 1 do artigo 13.º, da alínea b) do artigo 24.º e da alínea d) do artigo 29.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro e no âmbito das competências previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, conjugado com a alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de janeiro.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

- 1 — O presente Regulamento estabelece o regime aplicável à atribuição de imóveis municipais com fins habitacionais a jovens naturais ou residentes no Concelho de Arganil.
- 2 — Com a atribuição dos referidos imóveis pretende-se estimular a fixação de jovens no Concelho de Arganil, concedendo-lhes benefícios que permitam a aquisição de imóveis com vista à construção de habitação a custos mais reduzidos.

Artigo 3.º

Modalidades de transmissão

- 1 — Sem prejuízo dos condicionamentos e ónus de inalienabilidade previstos no presente Regulamento, os imóveis serão vendidos em regime de propriedade plena.
- 2 — Só poderá ser atribuído um imóvel por cada agregado familiar.
- 3 — Para efeitos dos números anteriores, a Câmara Municipal de Arganil constituirá uma bolsa de imóveis com fins habitacionais por cada concurso/sorteio que pretenda realizar.

Artigo 4.º

Definições

- 1 — Para efeitos do presente Regulamento, considera -se:

a) Agregado familiar do concorrente: O conjunto de pessoas que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação, por casamento/união de facto, adoção ou nos termos definidos pela Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, que regula o regime da economia comum.

b) Rendimento do Agregado Familiar: Todos os vencimentos, salários ou subvenções ilíquidas ou outras fontes de rendimento de todos os membros do agregado familiar, de carácter não eventual, excetuando -se unicamente o abono de família.

Artigo 5.º

Preço de venda

O preço base de venda dos Imóveis será fixado pela Câmara Municipal de Arganil e será calculado em função da área dos Imóveis, das tipologias e dos investimentos efetuados pela autarquia nos mesmos.

Artigo 6.º

Destinatários dos imóveis

1 — O Programa de Atribuição de Imóveis destina-se a candidatos que reúnam as seguintes condições:

- a) Casados ou em união de facto, naturais ou residentes recenseados no concelho de Arganil, (sendo suficiente que apenas um dos elementos cumpra estes requisitos), maiores de idade ou emancipados, e cuja médias de idades não seja superior a 35 anos.
- b) A título individual, naturais, ou residentes e recenseados no concelho de Arganil, maiores de idade e com idade igual ou inferior a 35 anos.

2 — Para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, entende-se por união de facto a relação com mais de 2 anos, desde que declarada para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS).

3 — Nenhum dos candidatos e/ou dos elementos do agregado familiar pode ser proprietário de habitação.

Artigo 7.º

Atribuição dos imóveis

1 – Os imóveis a serem atribuídos pelo Município de Arganil deverão ser objeto de venda a custos mais acessíveis, de modo a serem beneficiados os jovens naturais ou residentes do concelho de Arganil.

2 – Os candidatos à atribuição dos imóveis nos termos e nas condições fixadas no presente regulamento, com vista à aquisição daqueles, poderão beneficiar de condições mais favoráveis ao nível da concessão de empréstimos bancários e ao nível de elaboração de projetos de construção de habitação, na sequência de protocolos que o Município venha a celebrar com entidades bancárias e com profissionais projetistas.

3 - Os imóveis, independentemente da sua natureza, podem ser atribuídos por:

- a) Aquisição em hasta pública condicionada às pessoas que se encontrem nas condições descritas no artigo anterior;
- b) Sorteio;
- c) Atribuição Direta.

4 – Excetuando os casos em que a modalidade de atribuição é a hasta pública, os imóveis colocados a concurso serão atribuídos por sorteio aos concorrentes admitidos, sendo sempre atribuídos em primeiro lugar àqueles que reúnem as condições de preferência previstas no artigo 8.º de presente regulamento.

5 – A atribuição direta só ocorrerá quando o número de candidatos for inferior ao número de imóveis disponíveis.

6- A atribuição dos imóveis através de hasta pública realiza-se, com recurso à apresentação de propostas em carta fechada, a entregar pelos candidatos admitidos, sendo que será atribuído um preço a cada imóvel e o mesmo será adjudicado ao candidato que oferecer o melhor preço.

Artigo 8.º

Condições de preferência na atribuição dos imóveis

Sem prejuízo dos casos de atribuição dos imóveis por hasta pública, para efeitos de atribuição dos imóveis, as candidaturas são ordenadas atendendo aos seguintes critérios de preferência, por ordem decrescente:

1. Os naturais e os residentes no Concelho de Arganil.
2. Os descendentes de naturais ou residentes no Concelho.
3. Os que pertençam a um agregado familiar com filhos menores, tendo preferência os que tenham um maior número;
4. Os que se integrem num agregado familiar com um rendimento bruto inferior ao dobro do Índice de Apoio social
5. Os candidatos mais jovens.

Artigo 9.º

Comissão de análise — Atribuições e constituição

1 — A seleção das candidaturas será efetuada por uma Comissão de Análise que decidirá sobre todos os assuntos relativos ao concurso, de acordo com o disposto no presente Regulamento e nas condições constantes do respetivo Aviso de Abertura, submetendo, nos casos em que estes sejam omissos, proposta fundamentada para deliberação da Câmara Municipal de Arganil.

2 — A Comissão de Análise será constituída por um mínimo de três elementos e um máximo de cinco, devendo ser designada pela Câmara Municipal de Arganil.

Artigo 10.º

Publicidade

1 — A atribuição dos imóveis deve ser publicitada através de Edital, afixado nos edifícios sede do Município e das Juntas de Freguesia, nos respetivos sítios da Internet e num jornal local.

2 — O Aviso de Abertura do Concurso deve especificar:

- a) A bolsa de imóveis, indicando, nomeadamente, a localização, quantidade e preço base de venda dos mesmos;
- b) A modalidade do concurso;
- c) Os requisitos cumulativos a que devem obedecer os concorrentes;
- d) O regime legal da atribuição: venda;
- e) A data de abertura e de encerramento do concurso, o prazo da sua validade e o local de entrega das candidaturas;
- f) O local e o horário em que pode ser consultado o Aviso de Abertura e este Regulamento e prestados os esclarecimentos necessários, para além da respetiva consulta on -line;
- g) A data e local da publicação das listas provisórias de candidatos admitidos e excluídos ao concurso;
- h) As datas e horários para visitar os imóveis a atribuir.

Artigo 11.º

Documentos a apresentar pelos candidatos

1 — As candidaturas são formalizadas em impresso próprio a fornecer pela Câmara Municipal de Arganil, o qual deve ser acompanhado, para além de outros que sejam exigidos no Programa de Concurso, de cópia dos seguintes documentos:

- a) Bilhete de identidade e Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Cartão de eleitor do candidato e de todos os elementos do agregado familiar, quando aplicável;
- c) Última Declaração de IRS entregue, acompanhada da respetiva Nota de Liquidação, de todos os elementos do agregado familiar, sendo que, caso não possuam essa Declaração em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, devem apresentar certidão negativa passada pelo Serviço de Finanças, comprovativa desse facto;
- d) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças com data posterior à da abertura do concurso, comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

e) Atestado comprovativo da residência do candidato e da composição do respetivo agregado familiar, emitido pela Junta de Freguesia correspondente;

f) Atestado comprovativo de grau de incapacidade, quando exista;

2 — Todos os elementos do agregado familiar, consoante a sua situação profissional, devem apresentar os seguintes documentos:

a) Trabalhadores dependentes: cópia dos três últimos recibos de vencimento;

b) Trabalhadores independentes: documento da segurança social com o valor mensal sobre o qual incidem os descontos;

c) Estudantes: Certificado de matrícula;

d) Bolseiros de Investigação Científica: declaração emitida pela entidade que concede a bolsa, com indicação do valor mensal da mesma e com data posterior à da abertura do concurso;

e) Desempregados: declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, acompanhada de cópia do recibo do último subsídio de desemprego ou, declaração da Segurança Social conforme este não é recebido.

3 — O Município de Arganil poderá exigir a apresentação de outros elementos, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas.

Artigo 12.º

Apreciação e admissão das candidaturas

1 — Findo o prazo para entrega das candidaturas, as mesmas serão apreciadas pela Comissão de Análise designada, a qual elaborará, no prazo de quinze dias úteis, as listas provisórias dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicação dos fundamentos da exclusão.

2 — Serão admitidas as candidaturas que cumpram os requisitos constantes do presente Regulamento e do Programa de Concurso respetivo.

3 — A apreciação terá como objeto a verificação das condições de admissão estabelecidas no presente regulamento.

4 — Da lista provisória, que deve ser afixada no edifício sede do Município e nas sedes das Junta de Freguesia do concelho de Arganil, bem como publicitada no portal municipal, cabe

reclamação para a Comissão de Análise, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data da sua afixação.

5 — A Comissão de Análise deve analisar e dar resposta às reclamações no prazo de 10 dias úteis, contados a partir do termo do prazo para entrega das mesmas, notificando os reclamantes da decisão, através de carta registada com aviso de receção, dirigida para a morada indicada como residência do candidato na respetiva candidatura.

Artigo 13.º

Fundamentos para a exclusão do concurso

1 — Constituem fundamento para a exclusão do (s) candidato (s) a concurso as seguintes situações:

- a) Entrega de mais do que um Boletim de Inscrição;
- b) Não preenchimento dos requisitos cumulativos, definidos no artigo 6.º do presente Regulamento;
- c) Boletim de Inscrição preenchido noutra língua que não a Portuguesa ou ilegível;
- d) Falta de indicação expressa no Boletim de Inscrição da identificação do (s) concorrente(s);
- e) Boletim de Inscrição indevidamente assinado e datado pelo concorrente ou pelo seu representante legal com poderes para o ato;
- f) Boletim de Inscrição não acompanhado de todos os documentos exigidos no presente Regulamento ou no Programa de Concurso;
- g) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;
- h) Candidatura entregue fora do prazo;
- i) Boletim de Inscrição que revele qualquer irregularidade de preenchimento passível de suscitar dúvidas de interpretação;
- j) Não prestação de esclarecimentos ou não entrega dos documentos solicitados, dentro do prazo que for concedido, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 11.º.

Artigo 14.º

Listas definitivas

1 — Decididas as reclamações, são elaboradas as listas definitivas de candidatos admitidos e excluídos, as quais ficam sujeitas a homologação da Câmara Municipal de Arganil, devendo ser afixadas no edifício sede do Município e nas sedes das Junta de Freguesia do concelho de Arganil, bem como publicitada no portal municipal.

2 — Nos casos de atribuição dos imóveis mediante hasta pública, da decisão de homologação da lista deverá constar, também, o prazo limite para entrega de propostas em carta fechada, bem como a data e local da sessão pública de abertura das mesmas, a qual deve ser notificada aos interessados, mediante carta registada com aviso de receção.

3 — Nos casos de sorteio, são ordenadas como efetivas tantas candidaturas quanto os lotes disponíveis para atribuição e como suplentes as restantes.

4 — Nos casos de sorteio, da decisão de homologação da lista deverá constar, entre outros, a data, hora e o local de sorteio dos imóveis, que deve ser notificada aos interessados até ao 5.º dia anterior à sua realização, sendo que após desistência ou caducidade das candidaturas dos efetivos os suplentes ocupam a posição destes, de acordo com os critérios de preferência estabelecidos no presente regulamento.

Artigo 15.º

Abertura das propostas – hasta pública

1 — Findo o prazo concedido para a entrega de propostas, as mesmas serão abertas pela Comissão de Análise, em sessão pública.

2 — Caso se verifique a existência de propostas de idêntico valor, abrir-se-á licitação entre os respetivos apresentantes, sendo o imóvel atribuído ao licitante que oferecer o melhor preço.

3 — Por cada imóvel posto a concurso é admitido um adquirente e respetivos suplentes, com um limite de três, ordenados de acordo com o valor das propostas.

4 — Os candidatos suplentes substituem os efetivos pela ordem de desistência.

Artigo 16.º

Atribuição dos imóveis – hasta pública

1 — Os apresentantes das propostas escolhidas são notificados através de carta registada com aviso de receção para, no prazo de cinco dias úteis, manifestarem o seu interesse na aquisição do imóvel atribuído.

2 — Em caso de desistência ou não cumprimento do prazo para aceitação, os candidatos contemplados são substituídos pelos respetivos suplentes, devendo cumprir -se, relativamente a cada um deles, o procedimento referido no número anterior.

3 — Sem prejuízo do prazo de validade referido no Aviso de Abertura, o Concurso finda com a aceitação dos imóveis colocados a concurso ou, caso os contemplados e suplentes não os aceitem, com o fim do prazo concedido para esse efeito.

Artigo 17.º

Condições de pagamento

1— Nos casos de atribuição por hasta pública, aquando da entrega do termo de aceitação na aquisição do imóvel ou no prazo de 48 dias, após a atribuição do imóvel nos casos de sorteio, o adquirente deposita uma caução no valor de € 250.

2 – No prazo de 30 dias seguidos, contados da aceitação ou da data da atribuição do imóvel, será celebrado o contrato promessa de compra e venda, com a entrega de 25 % do valor do imóvel.

3 – O valor restante será pago quando da celebração da escritura de compra e venda, a realizar nos termos do artigo seguinte, sendo nesse ato, devolvida a caução já prestada.

Artigo 18.º

Escritura

1 — A escritura de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 90 dias seguidos, a contar da data da assinatura do respetivo contrato-promessa de compra e venda, devendo a Câmara Municipal de Arganil notificar os interessados da data e local dessa celebração, mediante carta registada com aviso de receção.

2 — Excecionalmente, a pedido do interessado e por motivo devidamente fundamentado, poderá a Câmara Municipal de Arganil, prorrogar o prazo previsto no número anterior por igual período, findo o qual, não podendo ser atendido, será registada a desistência do imóvel e a perda a favor do Município dos valores já prestados.

3 — Todas as despesas ocasionadas com a transmissão dos imóveis, nomeadamente, custos com escrituras, certidões, registos, encargos fiscais e outros, são da responsabilidade do adquirente.

Artigo 19.º

Caducidade

1 — A atribuição do imóvel considera -se caducada por motivos imputáveis ao adquirente no caso de:

- a) Incumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 17.º;
- b) Não celebração da escritura de compra e venda, nos prazos previstos;
- c) Caducidade do alvará de construção.

2 — A importância paga após a celebração do contrato promessa de compra e venda será devolvida.

Artigo 20.º

Perda da caução

A caução será perdida a favor do Município de Arganil se ocorrer a desistência ou a caducidade da atribuição, antes de celebrada a escritura de compra e venda.

Artigo 21.º

Ónus de inalienabilidade e direito de preferência

1 — Durante um prazo de 10 anos a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, os imóveis adquiridos ao abrigo do presente Regulamento, só poderão ser vendidos ao Município de Arganil, exceto nos seguintes casos:

- a) Venda em execução fiscal;

b) Venda por execução de dívidas contraídas para aquisição do imóvel, desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido.

2 — O ónus de inalienabilidade mencionado no número anterior está sujeito a registo e cessa ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou, automaticamente, decorrido o prazo correspondente.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Município de Arganil terá direito de preferência sobre o imóvel pelo prazo de 20 anos contados da data da celebração da escritura de compra e venda.

4 — A Câmara Municipal de Arganil reserva -se, no entanto, o direito de não aceitar a venda mencionada no n.º 1 ou de não exercer o direito de preferência.

5 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, pode a Câmara Municipal de Arganil, mediante requerimento fundamentado, em situações de doença, dificuldades financeiras inultrapassáveis ou mudança de residência por motivos profissionais, autorizar a transmissão do imóvel, a título gratuito ou oneroso, mediante uma compensação financeira a favor do Município, que nunca poderá ser inferior a cinco vezes o valor do IMI do imóvel no ano da transação.

6 — As aquisições efetuadas pelo Município de Arganil serão sempre livres de ónus e encargos.

Artigo 22.º

Nulidade de transmissão

São nulas as transmissões de imóveis feitas em contradição com o disposto no presente Regulamento.

Artigo 23.º

Prestação de falsas declarações

1 — Caso seja detetada a prestação de falsas declarações ou qualquer outra ilegalidade, os direitos caducam, aplicando-se o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do presente Regulamento.

II — Disposições específicas para a atribuição de lotes para construção e imóveis devolutos a necessitar de obras de reabilitação:

Artigo 24.º

Prazo para apresentação de projetos — Início da construção

1 — No caso de atribuição de lotes de terreno para construção ou de imóveis devolutos a necessitar de obras de reabilitação, os projetos de arquitetura e de especialidades são da responsabilidade do adquirente, podendo este gozar das condições mais favoráveis que lhe sejam conferidas em virtude de eventuais protocolos a serem celebrados pelo Município e profissionais da área em causa.

3 — Os projetos de arquitetura devem dar entrada nos serviços municipais competentes no prazo máximo de seis meses a contar da data da celebração da escritura, acompanhados dos elementos legalmente exigidos, sob pena de tal não acontecendo a Câmara Municipal declarar a reversão do imóvel a seu favor, nos termos previstos nos n.º 6 e 7 do presente artigo.

4 — Os projetos de especialidades devem dar entrada nos serviços municipais competentes no prazo máximo de seis meses a contar da aprovação dos projetos de arquitetura, sob pena de tal não acontecendo a Câmara Municipal declarar a reversão do imóvel a seu favor, nos termos previstos nos n.º 6 e 7 do presente artigo.

5 — Após a emissão do alvará de licença das obras de construção, estas têm de iniciar -se no prazo máximo de seis meses, sob pena de tal não acontecendo a Câmara Municipal declarar a reversão do imóvel a seu favor, nos termos previstos nos n.º 6 e 7 do presente artigo.

6 — No caso de caducidade do alvará, a Câmara Municipal declara a reversão do lote ou do imóvel a reabilitar, com audiência prévia do interessado, sendo devolvido ao comprador 85 % da importância paga e solicitada à Conservatória do Registo Predial a anulação do registo.

7 — A cláusula de reversão mencionada no número anterior deverá constar da escritura.

Artigo 25.º

Prazo para conclusão das obras

1 — As obras devem ser concluídas no prazo de um ano a contar da data de emissão do alvará de licença de construção.

2 — O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por mais um ano, por requerimento fundamentado, apreciado pela Comissão de Análise e deferido pelo Presidente da Câmara Municipal.

3 — Se as obras não forem concluídas nos prazos estabelecidos nos números anteriores aplica-se o disposto nos n.º 6 e 7 do artigo 24.º.

III — Disposições finais:

Artigo 26.º

Direito subsidiário

Aos casos omissos aplica-se, designadamente, o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Concelho de Arganil e o Regulamento Geral e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas do Município de Arganil.

Artigo 27.º

Dúvidas

As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Arganil.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação nos termos legais.