

PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO À REALIZAÇÃO DE OBRAS – PH+

Enquadramento:

O diploma que estabelece o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), apenas se destina aos edifícios habitacionais construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970.

Por outro lado condiciona as candidaturas a prédios compostos por um mínimo de 4 fracções autónomas e apenas uma fracção afecta ao exercício de uma actividade de comércio ou a pequena indústria hoteleira aberta ao público.

Daqui resulta uma faixa de edifícios que, apesar da sua idade (cerca de 40 anos), estão a necessitar de obras de reparação ou recuperação, sem que possam ser inseridos em qualquer programa de participação, situação que se pretende colmatar mediante a criação de um programa municipal que se rege pelo regulamento seguinte:

REGULAMENTO

Artigo 1.º

Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras

O Programa Municipal de Apoio à realização de Obras – PH +, abreviadamente designado por PH +, a par de outros programas de incentivo existentes no ordenamento jurídico nacional, visa apoiar a realização de obras de recuperação ou beneficiação em edifícios inseridos no parque habitacional privado, que não se encontrem em condições de beneficiar de qualquer outro dos programas existentes.

Artigo 2.º

Beneficiários e Condições de Acesso

1 - São beneficiários do presente programa os proprietários, tendo-lhe acesso as Administrações de Condomínio que procedam a obras nas partes comuns.

2 – Os prédios urbanos podem beneficiar do PH+ desde que reúnam as características seguintes:

- a) Se encontrem constituídos em regime de propriedade horizontal;
- b) Sejam possuidores de licença de utilização com 26 anos, inclusive;

c) Se encontrem, pelo menos 50% das fracções autónomas do prédio, destinadas a habitação própria e permanente dos condóminos, ou se encontrem arrendadas para fins habitacionais, podendo as restantes 50% estar afectas ao exercício de comércio ou serviços;

d) Ser o respectivo prédio urbano composto, pelo menos, por duas fracções.

Artigo 3.º

Acções Elegíveis

As acções elegíveis para o apoio do Município são as referentes a obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação a realizar nos edifícios a candidatar, que se enquadrem na lei geral.

Artigo 4.º

Apoios

- a) Os apoios previstos neste programa assumem a forma de subsídio não reembolsável, concedido pela Câmara Municipal e têm carácter de complementaridade ao auto-financiamento.
- b) A Câmara Municipal comparticipa em **20** % do valor total das obras, de acordo com orçamento a apresentar pelo candidato, sobre o qual haja recaído a aprovação dos técnicos que a Câmara Municipal designe para o efeito.
- c) O pagamento do valor da comparticipação depende da verificação da boa execução da obra, a efectuar no local da obras e por técnicos designados para o efeito pela Câmara Municipal.
- d) O PH + é de aplicação residual e pressupõe que o imóvel em questão não se encontre em situação de poder beneficiar de qualquer outro programa de incentivos existente, a saber RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados – ou RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal.

Artigo 5.º

Apoios Técnicos

A Câmara Municipal, através das suas estruturas, concede apoio técnico para a identificação das necessidades de intervenção.

Artigo 6.º

Instrução do Pedido de Participação

1. As candidaturas são apresentadas na Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado, mediante a apresentação de um requerimento segundo minuta a fornecer pela Câmara Municipal.
2. O pedido de participação deverá ser acompanhado dos elementos constantes do requerimento de candidatura a fornecer pela Câmara Municipal, nomeadamente:
 - i. Identificação do prédio, incluindo a indicação do número das fracções autónomas e dos condóminos;
 - ii. Documento comprovativo do título constitutivo da propriedade horizontal;
 - iii. Certidão da acta da deliberação da assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras;
 - iv. Identificação e contacto do administrador do condomínio;
 - v. Comprovativo de emissão de licença de utilização com 26 anos inclusivé;
 - vi. Declaração de compromisso para que as obras tenham início no prazo máximo de 90 dias a contar da data de notificação do deferimento do pedido;
 - vii. Descrição dos diversos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento.
3. As obras devem ser iniciadas no prazo de 90 dias a contar da notificação de deferimento da participação.
4. O prazo de 90 dias a que se refere o número anterior pode ser prorrogado uma só vez, por igual período, mediante apresentação de requerimento devidamente fundamentado.

Artigo 7.º

Apreciação de Candidaturas

- a) Uma vez aprovada a candidatura é celebrado com o proprietário um contrato nos termos constantes da minuta a fornecer pela Câmara Municipal.
- b) A Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado, verificada a regularização das candidaturas de acordo com o disposto nos números anteriores deste artigo, procede à sua hierarquização, tendo por base o estado de conservação do imóvel e das obras que carece, com indicação das que se considerem prioritárias.
- c) Têm prioridade, sobre qualquer candidatura, edifícios objecto de vistoria municipal, com intimação ao proprietário para a realização de obras, não tendo este procedido à sua execução por falta de meios, devidamente justificados.

Artigo 8.º

Fiscalização

A fiscalização e controlo da intervenção, nas componentes física e financeira, incluindo a verificação documental, competem à Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Incumprimento

- a) A prestação de falsas informações implica a anulação da candidatura e do contrato celebrado.
- b) O não cumprimento de todo ou parte do previsto na candidatura, bem como do contrato celebrado, implica a devolução de todos os valores recebidos.

Artigo 10.º

Meios Financeiros

A Câmara Municipal inscreverá no Plano Plurianual de Investimento e Orçamento os meios financeiros destinados à concretização do PH +.

Artigo 11.º

Aplicação Subsidiária

Em tudo o não previsto, o procedimento seguirá os trâmites e as regras previstas no regime estipulado para a atribuição do RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal.