



BOLETIM MUNICIPAL

Edição Especial
25 de março de 2013

PROJETO DE REGULAMENTO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO À REALIZAÇÃO DE OBRAS "REABILITA +"

(Deliberação da CMA de 20.03.2013)

APRECIÇÃO PÚBLICA

(Por um período de 30 dias úteis, a contar da data da publicação, nos termos do Artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo).

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

PROJETO DE REGULAMENTO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO À REALIZAÇÃO DE OBRAS - "REABILITA+"

Nota justificativa

O ordenamento jurídico português contempla diversos programas de incentivo à realização de obras no parque habitacional privado, uns sob a forma de subvenção a fundo perdido, tais como o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) ou o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), outros, mediante a concessão de um empréstimo sem juros, como o Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH).

No entanto, e em resultado da aplicação destes programas no território da Amadora, veio a Câmara Municipal criar, em 2010, o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras - PH+ -, no intuito de abranger uma faixa de edifícios que, apesar da sua idade (superior a 40 anos), se encontravam a necessitar de obras de reparação ou recuperação, sem que pudessem ser inseridos em qualquer dos programas acima mencionados, reconduzindo-se apenas a edifícios constituídos em propriedade horizontal, com Administração Condomínios instituída e para trabalhos que fossem realizados nas partes comuns.

Neste momento, a conjuntura económica, as características próprias do parque habitacional do município da Amadora, que conheceu a sua grande expansão nas décadas de 70 e 80, e a preocupação atual com a reabilitação dos edifícios, em que a intervenção urbana é responsabilidade dos proprietários ainda que apoiados pela autarquia ao nível técnico e financeiro, são fatores que impõem a procura de formas de atuação municipal mais adequadas à realidade do parque habitacional atual, pelo que se entendeu alargar o programa municipal a todos os edifícios habitacionais que reúnam as condições previstas.

Assim, no uso da competência prevista no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea i) do n.º 1 do artigo 13.º e nas alíneas c) e e) do artigo 24.º, ambos da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro, e na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, todos na sua redação atual e cumpridas as formalidades previstas no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, é aprovado o regulamento seguinte:

REGULAMENTO

Artigo 1.º

Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras

O Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras

em Edifícios Habitacionais, abreviadamente designado por **REABILITA +**, a par de outros programas de incentivo existentes no ordenamento jurídico nacional, visa apoiar a realização de obras de recuperação ou beneficiação de partes comuns ou de uso comum, de acordo com o elencado no artigo 1421.º do Código Civil, em edifícios inseridos no parque habitacional privado, respetivamente, quer se encontrem constituídos em regime de propriedade horizontal, quer não.

Artigo 2.º

Beneficiários e Condições de Acesso

1. Podem beneficiar do presente programa os prédios que reúnam as condições seguintes:
 - a) Sejam possuidores, à data da candidatura de licença de utilização com mais de 26 anos;
 - b) Tenham pelo menos 50% das frações/unidades autónomas do prédio ocupadas com habitação, podendo as restantes estar afetas ao exercício de comércio ou serviços;
 - c) Ser o respetivo prédio urbano composto, pelo menos, por duas frações/unidades autónomas.
2. Para os efeitos previstos no presente artigo, não são consideradas as frações/unidades autónomas destinadas a garagens, parqueamentos ou arrecadações.

Artigo 3.º

Ações Elegíveis

1. A ações elegíveis para apoio do Município deverão, **cumulativamente**, preencher os seguintes requisitos:
 - a) Ser referentes a obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação a realizar nas partes comuns dos edifícios constituídos em propriedade horizontal e partes de uso comum dos edifícios em propriedade plena a candidatar, que se enquadrem na lei geral;
 - b. Determinarem uma subida de, pelo menos, **um nível** de conservação do edifício;
 - c. Determinarem que o edifício passe a deter um estado de conservação igual ou superior a **Bom**.
2. Para efeitos deste programa de apoio, o estado de conservação do edifício é apurado mediante a elaboração, pelos técnicos municipais, da ficha de avaliação do nível de conservação em vigor no DHRU/DRPHP - Áreas de Reabilitação Urbana do concelho da Amadora.

Artigo 4.º

Apoios

1. Os apoios previstos neste programa assumem a forma de subsídio não reembolsável, concedido pela Câmara Municipal e têm carácter de complementaridade ao autofinanciamento.
2. A Câmara Municipal participa 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.

3. O valor da comparticipação deverá ser aprovado pela Câmara Municipal, ainda que na fase de orçamento.

4. O pagamento do valor da comparticipação ocorrerá após a tomada de conhecimento pela Câmara Municipal da conclusão dos trabalhos e depende da verificação **cumulativa** das condições seguintes:

- a)** Verificação da boa execução da obra;
- b)** Obtenção do nível de conservação adequado, a efetuar no local da obra, por técnicos designados para o efeito pela Câmara Municipal; e
- c)** Apresentação da fatura dos trabalhos efetivamente executados.

5. Em situações excepcionais e devidamente fundamentadas pelo requerente e pelo técnico municipal que acompanha a execução dos trabalhos, poderá a Câmara Municipal aprovar a comparticipação de trabalhos imprevistos e imprevisíveis que surjam no decurso da execução da obra, de cuja execução dependa a sua boa conclusão e que não se encontrem incluídos no orçamento e descrição de trabalhos inicial.

6. O presente programa é de aplicação residual e pressupõe que o imóvel não haja beneficiado de programas de comparticipação de natureza semelhante (subvenção a fundo perdido) nos últimos 15 (quinze) anos à data da candidatura.

7. As obras devem ser iniciadas no prazo de 90 dias a contar da notificação de deferimento da candidatura.

8. A Câmara Municipal poderá deferir a prorrogação do prazo a que se refere o número anterior uma só vez, por um período razoável, mediante apresentação de requerimento devidamente fundamentado.

Artigo 5.º

Apoios Técnicos

A Câmara Municipal, através dos seus serviços, concede apoio técnico para a identificação das necessidades de intervenção.

Artigo 6.º

Instrução do Pedido de Comparticipação

1. As candidaturas são formalizadas por uma destas entidades:

a) Administração do condomínio do prédio, devendo entregar os seguintes documentos:

- i.** Documento comprovativo do título constitutivo da propriedade horizontal;
- ii.** Certidão da acta da deliberação da assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras;

b) Proprietário da totalidade ou representante legal de todos os proprietários do prédio, devendo entregar os seguintes documentos:

- i.** Certidão da Conservatória do Registo Predial, com-

provativo da propriedade do imóvel;

ii. Procurações do proprietário ou dos co-proprietários (no caso do requerente ser co-proprietário ou mandatário do(s) proprietário(s));

2. O pedido de comparticipação deverá ser acompanhado dos restantes elementos constantes do requerimento de candidatura a fornecer pela Câmara Municipal, nomeadamente:

- i.** Identificação de todas as frações autónomas e dos condóminos e/ou proprietários;
- ii.** Fotocópia do Cartão de Cidadão (ou BI), NIF e contacto do requerente;
- iii.** Comprovativo de emissão de licença de utilização com 26 anos ou mais;
- iv.** Comprovativo, por parte de todos os proprietários, do pagamento do IMI do último ano;
- v.** Declaração de compromisso para que as obras tenham início no prazo máximo de 90 dias a contar da data de notificação do deferimento da candidatura;
- vi.** Descrição dos diversos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento.

Artigo 7.º

Apreciação de Candidaturas

1. A Câmara Municipal da Amadora, através do serviço competente, verificada a regularização das candidaturas, procede à sua hierarquização, tendo por base o estado de conservação do imóvel e das obras de que carece, com indicação das que se considerem prioritárias.

2. Têm prioridade, sobre qualquer candidatura, edifícios objecto de vistoria municipal, com intimação ao proprietário para a realização de obras.

Artigo 8.º

Acompanhamento

O acompanhamento e controlo da intervenção, nas componentes física e financeira, incluindo a verificação documental, competem à Câmara Municipal, através dos técnicos por esta designados para o efeito.

Artigo 9.º

Meios Financeiros

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

Artigo 10.º

Erros e Omissões

As dúvidas e omissões decorrentes da aplicação das disposições do presente regulamento serão esclarecidas e decididas pelo Vereador responsável ou pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente programa entrará em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação em Boletim Municipal.



BOLETIM MUNICIPAL

Director: JOAQUIM MOREIRA RAPOSO

DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 550 exemplares
IMPRESSÃO: C.M.A.

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)
Apartado 60287, 2701- 961 AMADORA
Telefone: 21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82