

Regulamento

Programa RECRIMAIA

Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis da Maia

(redação aprovada pela Assembleia Municipal da Maia, em 26 de Novembro de 1997, com as alterações propostas em 18 de Setembro de 2003 e aprovadas na sequência de submissão a procedimento de apreciação pública, através do Edital n.º 16/2004, publicado no Diário da República, II Série, n.º 6, de 8 de Janeiro de 2004, Apêndice n.º 3)



PREÂMBULO

A progressiva degradação do parque habitacional é preocupante e encontra-se generalizada a todo o território nacional. Com o objetivo de inverter esta tendência, tem o Governo vindo a desenvolver alguns esforços, através da criação e implementação de programas de apoio à execução de obras de conservação e beneficiação em imóveis degradados. Estão nesta linha o PRIDE, criado em 1976 e mais tarde abandonado face ao seu relativo insucesso, e, desde 1988, o RECRIA, ainda em vigor, que sofreu já evoluções no sentido de se tornar mais abrangente.

Verifica-se, apesar de tudo, que uma parte significativa do património edificado em vias de degradação não é contemplada por qualquer programa de apoio e incentivo à realização das obras necessárias à sua conservação. Trata-se dos prédios, ou parte deles, que normalmente constituem habitação permanente dos seus proprietários, que nem sempre dispõem de meios que lhes permitam fazer face aos custos das referidas obras ou aos encargos resultantes do recurso ao crédito bancário. Particularmente no que se refere à ligação das habitações às redes públicas de abastecimento de água e saneamento, nas quais a Autarquia tem vindo a investir grandes esforços financeiros no sentido de uma cobertura total a curto prazo, verifica-se um índice de adesão inferior ao desejável.

No Concelho da Maia e, designadamente, nas zonas urbanas, os casos possíveis de inclusão neste cenário justificam, por parte da Autarquia, a tomada de medidas especiais. Assim, no âmbito da política definida para os sectores da habitação em geral e, em particular, da reabilitação urbana, decidiu a Câmara Municipal disponibilizar para o ano de 1995 uma verba de 75.000 contos, destinada a ser despendida durante um período experimental de 1 ano sob a forma de comparticipações a fundo perdido, com o objetivo de contribuir e incentivar a melhoria da qualidade da habitação, quer contendo a tendência de degradação progressiva que se verifica em alguns imóveis do concelho, não abrangidos por qualquer programa de apoio de iniciativa do Governo, quer promovendo as suas ligações às redes de abastecimento de água e ou saneamento.

Artigo 1.º

(Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis da Maia)

É criado o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis da Maia, abreviadamente designado por RECRIMAIA, com o objetivo de apoiar a execução de obras de conservação e beneficiação que permitam a reabilitação de fogos e imóveis em estado de degradação.

Artigo 2.º

(Conceito)

Para efeitos do presente regulamento, entende-se que nos fogos e prédios podem ter lugar obras de conservação e de beneficiação.

1. São obras de conservação:
 - a) A reparação e limpeza geral do edifício;
 - b) As obras impostas pela lei geral ou local aplicável e que visem devolver à habitação as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
 - c) Em geral, as obras destinadas a manter a habitação (incluindo partes comuns, quando se trate de frações autónomas constituídas em regime de propriedade horizontal) em condições de habitabilidade.
2. São obras de beneficiação:

Todas as não referidas no número anterior, desde que se destinem exclusivamente a dotar as habitações das condições mínimas que lhes permitam a atribuição de uma licença de utilização, a requerer nos termos do n.º 5 do Artigo 11.º deste Regulamento, bem assim como as obras necessárias às suas ligações às redes municipais de abastecimento de água e de saneamento.
3. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 deste Artigo é adotado o conceito de “partes comuns” consignado no Artigo 1421.º do Código Civil, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.
4. Para efeitos do disposto no articulado do presente Regulamento, adotaram-se os conceitos e definições constantes do Anexo III das Recomendações Técnicas para Habitação Social, aprovadas e publicadas como anexo do Desp. 41/MES/85, de 5 de Fevereiro.

Artigo 3.º

(Acesso)

1. Têm acesso ao RECRIMAIA os proprietários de habitações ou edifícios multifamiliares que neles procedam a obras de conservação e ou beneficiação, nos termos em que estas estão definidas no Artigo 2.º deste Regulamento, desde que:
 - a) Possuam neles habitação permanente há mais de cinco anos ou aceitem o enquadramento previsto no n.º 1 do Art.º 8.º deste Regulamento;
 - b) Não possuam, nos referidos edifícios, frações (habitacionais ou outras) arrendadas;
 - c) O Rendimento Mensal ilíquido (RM) do seu agregado familiar à data da apresentação da candidatura não seja superior ao que se obtém pela aplicação da fórmula:

$$RM = \text{Coeficiente} \times \text{Dimensão do agregado} \times \text{SMN}$$

N.º de pessoas do agregado familiar	Coeficiente aplicável	
	Ligação de água e saneamento	Outras obras
1	3,38	2,86
2	2,03	1,72
3	1,69	1,43
4	1,35	1,14
5	1,22	1,03
6	1,08	0,91
7	1,01	0,86
8	0,95	0,80
9 ou mais	0,88	0,75

2. Têm ainda acesso ao RECRIMAIA os inquilinos que procedam a obras de ligação dos fogos de que são arrendatários às redes municipais de abastecimento de água e ou saneamento, desde que:
 - a) Nelas residam em regime de habitação permanente;
 - b) Tenham tido do senhorio recusa ao custeamento das obras, obtenham o seu consentimento para a realização das mesmas;
 - c) Tenham obtido consenso dos restantes moradores beneficiários das obras (quando os houver) relativamente à realização das mesmas e ao custeamento da parte que lhes compete, seja por adesão ao Programa ou não. Quando se tratar de frações autónomas constituídas em regime de propriedade horizontal devem ser observadas as disposições que, sobre o assunto, se encontram consignadas no Código Civil, designadamente, nos Artigos 1424.º, 1425.º e 1426.º, com as alterações que lhes foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro;
 - d) O Rendimento Mensal (RM) do seu agregado familiar, calculado em função do Salário Mínimo Nacional (SMN), à data da apresentação da candidatura, não seja superior ao que se obtém pela aplicação da fórmula constante da alínea c) do n.º 1 deste Artigo.
3. As coletividades que se revistam de interesse público (sociais, culturais ou desportivas) poderão, mediante apreciação casuística, ser comparticipadas no que concerne às ligações de águas e saneamento às redes públicas.

Artigo 4.º
(Obras comparticipáveis)

1. Podem ser comparticipadas as obras de conservação e ou beneficiação em habitações que satisfaçam os seguintes requisitos:
 - a) Estejam legalizadas ou sejam passíveis de legalização após a realização das obras;
 - b) Não estejam localizadas em zonas interditas ou comprometidas por Plano Municipal de Ordenamento do Território (concluído ou em estudo);
 - c) Representem um valor atualizado superior ao quádruplo do valor da comparticipação, calculado nos termos do Artigo 6.º deste Regulamento, sendo o valor atualizado determinado por avaliação a realizar para o efeito.

2. Aos casos abrangidos pelo n.º 2 do Art.º 3.º não é aplicável o disposto na alínea c) do n.º 1 deste Artigo.
3. Podem ser ainda comparticipadas obras em frações não habitacionais, desde que:
 - a) As referidas frações façam parte integrante de edifícios onde se situem habitações objeto de obras comparticipadas, nos termos do n.º 1 deste Artigo;
 - b) As referidas frações não habitacionais representem, em área bruta, valor inferior a 1/4 do total das frações habitacionais comparticipadas;
 - c) Não estejam arrendadas, à data da candidatura.
4. Sem embargo, poderão ser sempre indeferidos os processos de candidatura por razões de oportunidade e inconveniência, devidamente fundamentadas.

Artigo 5.º

(Regime da comparticipação)

1. As comparticipações concedidas pelo Município, nos termos do presente Regulamento, são a fundo perdido.
2. Deferidos os pedidos de comparticipação, a Câmara Municipal responsabiliza-se pela organização dos processos para obtenção dos empréstimos junto da banca, para as partes não comparticipadas.

Artigo 6.º

(Valor da comparticipação)

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste Artigo, o valor das comparticipações a fundo perdido a cargo do Município tem como limite máximo 50% do valor total das obras, não excedendo em caso algum o *maximum maximorum* de 8670€ por fração habitacional e 2340€ por fração não habitacional.
2. No caso de frações não habitacionais, a comparticipação a fundo perdido será de 25% do custo das obras de conservação, sem prejuízo do disposto no n.º 1 deste Artigo.
3. Os custos inerentes à execução dos ramais domiciliários de água e de saneamento, com exceção das obras complementares, serão integralmente suportados pelo orçamento dos Serviços Municipalizados de Eletricidade, Água e Saneamento da Maia (SMEAS).
4. Os beneficiários das comparticipações referidas nos pontos 2 e 3 anteriores ficarão isentos do pagamento de quaisquer taxas e licenças municipais que sejam devidas pela realização dessas obras e ligação às redes municipais de água e saneamento.
5. O cálculo do valor da comparticipação para obras em partes comuns, de acordo com o disposto no n.º 1 deste Artigo, incidirá sobre a parte afeta à fração propriedade do beneficiário, na proporção definida no título constitutivo da propriedade horizontal, quando o houver, ou da área bruta da fração, na falta daquele.

Artigo 7.º

(Critérios para comparticipação)

A seleção das candidaturas será feita tendo em conta a ponderação da pontuação resultante da aplicação da grelha a seguir indicada:

1.	SALUBRIDADE	Pontos
1.1	Ligações domiciliárias de águas, esgotos e obras complementares	120
1.2	Execução de instalações sanitárias (em habitações que não as possuem)	80
1.3	Outras obras destinadas a dotar as habitações de condições de salubridade	40
2.	REABILITAÇÃO INTERIOR	
2.1	Obras de reparação / substituição de instalações (água, esgotos, eletricidade)	30
2.2	Obras de reparação / substituição de revestimentos (paredes, tetos, pav.)	15
3.	REMODELAÇÃO	
3.1	Obras de ampliação de área, motivada por alteração do agregado familiar	10
3.2	Obras de reformulação do espaço por conveniência funcional	6
4.	ESTÉTICA	
4.1	Limpeza / conservação da envolvente (fachadas e cobertura)	4

Artigo 8.º

(Destino das frações)

1. As habitações objeto de obras comparticipadas no âmbito do presente Regulamento, desde que não constituam habitação permanente dos beneficiários requerentes, deverão ser arrendadas em regime de renda condicionada (DL 321-B/90, de 15 de Outubro) por um período de tempo proporcional à comparticipação, que não excederá os 6 anos, de acordo com o seguinte quadro:

Valor da Comparticipação (EUROS)	Ónus
7225 < Vc < 8670	6 anos
5780 < Vc < 7225	5 anos
4335 < Vc < 5780	4 anos
2890 < Vc < 4335	3 anos
1445 < Vc < 2890	2 anos
Vc < 1445	1 ano

2. As frações não habitacionais objeto de obras comparticipadas no âmbito do presente Regulamento ficam sujeitas ao ónus de inalienabilidade a título oneroso, conforme quadro constante do n.º 1 deste Artigo, sob pena de perda de devolução das comparticipações e demais benefícios.
3. Os ónus referidos nos pontos 1 e 2 deste Artigo são obrigatoriamente registados.

Artigo 9.º

(Instrução da candidatura)

1. As candidaturas podem ser apresentadas em qualquer altura do ano.
2. A candidatura será instruída com os seguintes elementos:
 - a) Impresso de candidatura, segundo modelo a fornecer pela Câmara Municipal, preenchido e assinado pelo candidato à comparticipação;
 - b) Fotocópias dos Bilhetes de Identidade do candidato e elementos do agregado familiar declarado;
 - c) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia da área do domicílio;
 - d) Duplicado ou fotocópia da última declaração de rendimentos apresentada para efeito de pagamento de imposto sobre rendimentos;

- e) Descrição dos diversos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivo orçamento, discriminado por frações sempre que existam mais que uma, e com distinção das partes comuns;
 - f) Caderneta predial atualizada;
 - g) Declaração através da qual o candidato à comparticipação expressa a sua vontade de recorrer, ou não recorrer, ao crédito bancário referido no n.º 2 do Artigo 5.º, para custeamento da parte não comparticipada;
 - h) Declaração do compromisso de proceder ao registo notarial do ónus de arrendamento em regime de renda condicionada, ou da inalienabilidade, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do Artigo 8.º, quando aplicável;
 - i) Projeto das obras a realizar, sempre que necessário, de acordo com a legislação em vigor;
 - j) Fotografias do edifício e frações degradadas;
 - k) Título constitutivo da propriedade horizontal, para as comparticipações referidas no n.º 5 do Artigo 6.º;
 - l) Declaração de compromisso de início das obras no prazo de 60 dias a contar da data de notificação do deferimento do pedido.
3. A falsidade de qualquer das declarações apresentadas, para além de sujeitar o responsável às sanções legalmente previstas, determinará a imediata exclusão da candidatura.

Artigo 10.º

(Apresentação do pedido de comparticipação)

1. O pedido de comparticipação, devidamente instruído, será apresentado à ESPAÇO MUNICIPAL, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.E.M..
2. No ato da apresentação da candidatura deverá ser liquidada a quantia de 90€, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, por fração, destinada a encargos processuais, designadamente administrativos, de avaliação imobiliária e eventual recurso a financiamento bancário.

Artigo 11.º

(Concretização e comparticipação)

1. A decisão sobre as candidaturas será comunicada no prazo de 45 dias após a receção das mesmas.
2. Quando se verifique a atribuição de comparticipação, da decisão a que se refere o n.º anterior constará o montante da comparticipação.
3. A comparticipação municipal, caso a ela haja lugar, é concretizada no decurso dos trabalhos, e em face das obras entretanto realizadas.
4. O beneficiário da comparticipação deverá dar conhecimento do início e conclusão das obras, com antecedência de 15 dias, para as quais será emitido, no final das mesmas, um certificado de conformidade com os elementos previamente apresentados.
5. Para cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do Art.º 4.º deste Regulamento, ficam os beneficiários de obras comparticipadas no âmbito deste Regulamento obrigados a requerer a licença de utilização das frações objeto de obras, no prazo de 15 dias após a conclusão das mesmas.

6. O direito à comparticipação caduca se as obras não forem iniciadas no prazo previsto na alínea d) do n.º 2 do Art.º 9.º, salvo se tiver sido prorrogado mediante a apresentação de requerimento devidamente fundamentado.

Artigo 12.º

(Divulgação)

A Câmara Municipal divulgará a abertura da receção das candidaturas, com sessenta dias de antecedência, através de um jornal de âmbito nacional e outro de âmbito municipal, para além de fazer a divulgação nos lugares de estilo do Concelho.

Artigo 13.º

(Gestão do processo)

A Câmara incumbe a Espaço Municipal, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.E.M., de proceder a toda a gestão do processo.

Artigo 14.º

(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor decorrido o prazo legal sobre a sua aprovação pela Assembleia Municipal.