

PRESIDÊNCIA DO GOVERNO
Resolução do Conselho do Governo n.º 129/2016 de 27 de Julho de 2016

Considerando que, pelo Decreto-Lei n.º 66/2013, de 17 de maio, foi desafetado do domínio público aeroportuário do Estado e transferido para a Região Autónoma dos Açores um vasto conjunto de terrenos, edifícios e infraestruturas, que estavam sob a administração da ANA – Aeroportos de Portugal, S.A.;

Considerando que daquele património fazem parte diversas habitações atribuídas a trabalhadores daquela empresa, as quais passaram a integrar o domínio privado da Região Autónoma dos Açores;

Considerando que, com a transferência daquele património, as habitações continuam atribuídas às pessoas que as ocupavam à data da publicação do mencionado diploma;

Considerando que é objetivo do Governo Regional proceder à alienação daquelas habitações aos seus ocupantes;

Considerando a relevância do direito à habitação e a proteção constitucional de que goza aquele direito fundamental;

Considerando, ainda, que estão concluídos os processos de legalização e regularização matricial e registral dos terrenos onde foram implantadas aquelas habitações e estando concluídos os processos de loteamento da maioria dos fogos;

Considerando, finalmente, que compete ao Governo Regional, nos termos do n.º 1, do artigo 5.º, e do artigo 13.º do Decreto Regional n.º 17/82/A, de 11 de agosto, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 20/89/A, de 13 de novembro, estabelecer, por Resolução, os critérios e preços de venda das habitações.

Assim, nos termos da alínea e), do n.º 1, do artigo 90.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e do n.º 3, do artigo 2.º e do artigo 13.º do Decreto Regional n.º 17/82/A, de 11 de agosto, o Conselho do Governo resolve:

1- Reconhecer como arrendatários da Região Autónoma dos Açores, designadamente, para efeitos de alienação nos termos previstos no Decreto Legislativo Regional n.º 17/82/A, de 11 de agosto, os ocupantes das habitações implantadas nos terrenos desafetados do domínio público aeroportuário do Estado pelo Decreto-Lei n.º 66/2013, de 17 de maio.

2- Autorizar a venda daquelas habitações e aprovar o respetivo regulamento, publicado em anexo à presente Resolução e que dela faz parte integrante, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3- Por despacho conjunto do Vice-Presidente do Governo Regional e da Secretária Regional da Solidariedade Social poderão alguns fogos ser destinados a habitação social, nos termos da legislação aplicável.

4- A presente resolução produz efeitos à data da sua aprovação.

Aprovada em Conselho do Governo Regional, em Vila do Porto, em 18 de julho de 2016. - O Presidente do Governo Regional, *Vasco Ilídio Alves Cordeiro*.

ANEXO

Regulamento de venda das habitações situadas na zona do Aeroporto de Santa Maria

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento define as condições de venda e o procedimento de alienação das habitações desafetadas do domínio público aeroportuário do Estado e transferidas para o domínio privado da Região Autónoma dos Açores pelo Decreto-Lei n.º 66/2013, de 17 de maio, que constituem os bairros habitacionais situados na zona do Aeroporto de Santa Maria.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, entende-se por:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo candidato e os dependentes a seu cargo, bem como pelas pessoas que, à data da apresentação da candidatura, com ele vivam em economia comum;
- b) «Candidato», a pessoa singular que apresente candidatura no âmbito do presente concurso;
- c) «Idoso», a pessoa com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) «Pessoa portadora de deficiência», a pessoa como tal classificada nos termos da legislação em vigor;
- e) «Rendimento anual bruto», o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, auferidos pelo candidato e por todos os membros do agregado familiar.

Artigo 3.º

Consulta do Regulamento

O Regulamento encontra-se disponível nos serviços da Direção de Serviços do Património, sítos na Avenida Infante D. Henrique, n.º 38 – 1.º, 9500-768 Ponta Delgada, e na Sociedade Ilhas de Valor, S.A., sita na Rua Dr. Luís Bettencourt, n.º 86 – 1.º, 9580-529 Vila do Porto, onde pode ser consultado entre as 9 horas e as 17 horas de cada dia útil.

Artigo 4.º

Comissão

Por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de finanças e património será nomeada uma comissão de alienação do conjunto habitacional em causa, composta por três elementos efetivos e dois suplentes, presidida pelo diretor regional com competência em matéria de orçamento e tesouro.

Capítulo II

Candidatos e candidaturas

Artigo 5.º

Candidatos

Podem candidatar-se à aquisição dos imóveis os ocupantes das habitações que estejam nas condições referidas nos artigos seguintes.

Artigo 6.º

Condições de venda

1- As habitações poderão ser vendidas aos respetivos ocupantes, com as bonificações previstas no presente Regulamento, desde que:

- a) O imóvel constitua residência permanente dos mesmos e respetivos agregados familiares;
- b) Não sejam proprietários de habitação no concelho de Vila do Porto;
- c) O pagamento da importância devida pela ocupação do fogo se encontre em dia.

2- Os ocupantes das habitações que nas mesmas não tenham residência permanente, ou que sejam proprietários de habitação no concelho de Vila do Porto, poderão adquiri-las, mas sem as bonificações previstas no presente Regulamento.

3- As habitações poderão, ainda, ser afetas a habitação social, nos termos da legislação aplicável, e as que vagarem alienadas nos termos gerais.

4- A alienação do imóvel depende da verificação de os candidatos e respetivos membros dos agregados familiares terem a situação tributária e contributiva regularizadas ou, então, as respetivas dívidas encontrarem-se cobertas por plano de regularização.

Artigo 7.º

Preço de venda

1- Os valores de venda das habitações serão fixados por portaria dos membros do Governo Regional com competência em matéria de finanças e património e de habitação, de acordo com a avaliação efetuada pela direção regional com competência em matéria de habitação.

2- Aos valores indicados no número anterior será efetuada uma dedução no preço da habitação, de acordo com o resultado das bonificações seguintes:

- a) Composição do agregado familiar, que terá em conta a integração de idosos e pessoas portadoras de deficiência;
- b) Rendimento anual bruto do agregado familiar.

3- A dedução no preço da habitação, resultante da aplicação das bonificações previstas no número 2, não poderá ser superior a 75% do valor da avaliação indicada no número 1.

4- Ao valor apurado de venda dos fogos poderá, ainda, ser fixada, na portaria a que se refere o n.º 1, uma dedução para efeitos de intervenção na cobertura do imóvel, quando tal, comprovadamente, se revele necessário.

Artigo 8.º

Local e data de apresentação das candidaturas

No prazo de um ano após a publicação da portaria prevista no artigo anterior, os interessados em adquirir as habitações em causa devem manifestar essa vontade através de requerimento dirigido ao presidente da comissão de alienação, para um dos endereços indicados no artigo 3.º, através de carta registada com aviso de receção, ou entregue diretamente naquele serviço ou na Sociedade Ilhas de Valor, S.A., contra apresentação de recibo.

Artigo 9.º

Candidatura

Juntamente com o requerimento previsto no artigo anterior devem os candidatos apresentar os seguintes documentos:

- a) Fotocópia dos documentos de identificação civil e fiscal do candidato e dos elementos do agregado familiar;
- b) Declaração de composição do agregado familiar e de residência permanente, devidamente confirmada pela Junta de Freguesia.
- c) Certidão comprovativa de que não é proprietário de habitação no concelho de Vila do Porto para poder aceder às bonificações previstas no presente Regulamento;
- d) Documento comprovativo do rendimento anual bruto do agregado familiar relativo ao ano anterior;
- e) Certidões comprovativas de que a situação tributária e contributiva dos candidatos e respetivos membros do agregado familiar se encontram regularizadas;
- f) Documento comprovativo da incapacidade, quando for caso disso.

Artigo 10.º

Decisão

1- No prazo de 30 dias úteis, contados a partir da data de receção do requerimento referido no artigo 8.º, a comissão de alienação elabora um relatório de decisão final, que submeterá a despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de finanças e património.

2- Para efeitos do número anterior, pode a comissão de alienação solicitar os documentos e esclarecimentos que julgar adequados à boa instrução dos processos de candidatura.

Artigo 11.º

Exclusão

São excluídos do processo de alienação de património, sem prejuízo de procedimento judicial que ao caso possa caber, os candidatos que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para se candidatarem à aquisição dos imóveis nos termos do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Inalienabilidade

1- Os imóveis adquiridos ao abrigo do presente Regulamento, que tenham beneficiado de bonificação, são inalienáveis e impenhoráveis pelo período de 5 anos, salvo para execução de dívidas relacionadas com a compra do imóvel, nos termos previstos no artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 17/82/A, de 11 de agosto, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 20/89/A, de 13 de novembro.

2- O ónus de inalienabilidade previsto no número anterior está sujeito a registo e cessa ocorrendo morte ou invalidez permanente absoluta do adquirente.

Artigo 13.º

Obrigações dos candidatos

Incumbe aos candidatos:

- a) Suportar todos os encargos inerentes à aquisição do fogo;
- b) Outorgar a escritura de compra e venda no prazo de sessenta dias úteis, a contar da comunicação da autorização de venda, sob pena de caducidade do processo.

Capítulo III

Arrendamento com direito de opção de compra

Artigo 14.º

Arrendamento com opção de compra

1- O candidato que não proceda à aquisição da habitação pode optar, no prazo de cento e oitenta dias, pela modalidade de contrato de arrendamento para habitação, com direito de opção de compra, caso em que será celebrado um novo contrato de arrendamento.

2- O direito de opção de compra é transmissível nos mesmos termos que a transmissão do contrato de arrendamento, conforme o disposto nos artigos 1105.º e 1106.º do Código Civil, e cessa se o candidato não cumprir com a obrigação de pagamento da renda mensal por um período superior a três meses.

3- A habitação destina-se exclusivamente à habitação própria e permanente do candidato e do agregado familiar.

4- O contrato é celebrado até ao prazo máximo de trinta anos, a contar da data da respetiva assinatura.

5- O valor da renda a pagar mensalmente pelo candidato corresponde ao valor de venda, sem bonificação, definido no artigo 7.º do presente Regulamento, a dividir por trezentos e sessenta meses.

6- O valor efetivo de venda da habitação (VEVH) é calculado de acordo com a seguinte fórmula: $VEVH = VV - VRP$, em que VV corresponde ao valor de venda, sem bonificação, e VRP ao valor das rendas já pagas, nos termos previstos no número 1.

Artigo 15.º

Exercício do direito de opção de compra

1- O direito referido no artigo anterior pode ser exercido a qualquer momento, desde que já tenha decorrido um ano a contar da data de assinatura do contrato.

2- Para efeito do disposto no número anterior, o candidato deve comunicar a sua intenção de exercer o direito de compra, com a antecedência mínima de um mês relativamente à data pretendida para a compra.

Artigo 16.º

Obrigações do arrendatário

1- Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes da lei, constituem obrigações do arrendatário:

- a) Destinar o imóvel a habitação própria e permanente;
- b) Não ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, por qualquer forma, o direito de arrendamento;
- c) Não fazer um uso imprudente da habitação;
- d) A conservação das instalações e canalizações de água, eletricidade, esgotos, paredes, coberturas, pavimentos, pinturas e vidros e, em geral, a realização de obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, cabendo-lhe, nos casos em que a lei imponha, obter a correspondente licença ou autorização municipal prévia à realização das obras;
- e) A contratação de um seguro de incêndio da habitação, no valor correspondente ao preço de venda, cujo primeiro beneficiário será a Região Autónoma dos Açores, devendo entregar no departamento do Governo, Regional com competência em matéria de finanças e património uma cópia da referida apólice.

2- A realização de obras na habitação carece sempre de autorização do senhorio e não confere ao arrendatário o direito de, no final do contrato, exigir a compensação pelas despesas com a realização das mesmas.

3- O incumprimento do disposto na alínea d), do n.º 1, constitui causa de resolução do contrato, podendo, ainda, dar lugar ao pagamento de uma indemnização pela depreciação da habitação.

Artigo 17.º

Resolução

Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento, também constitui motivo de resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente, o facto de o arrendatário:

- a) Não realizar as necessárias obras de manutenção e de conservação do imóvel;
- b) Não efetuar nem entregar cópia da apólice de seguro de incêndio da habitação.

Capítulo V

Disposições finais

Artigo 18.º

Casos omissos

Em tudo o omissos, aplica-se o disposto no Decreto Regional n.º 17/82/A, de 11 de agosto, na redação conferida pelo Decreto Legislativo Regional n.º 20/89/A, de 13 de novembro, no Decreto Regulamentar Regional n.º 27/83/A, de 25 de junho, no Decreto Legislativo Regional n.º 11/2008/A, de 19 de maio, no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Código Civil.