



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Presidência do Governo

Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2020/A

Sumário: Regulamenta o Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, que estabelece o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação de edifícios ou de frações, para habitação própria permanente ou para arrendamento, no âmbito do Programa Casa Renovada, Casa Habitada.

Regulamenta o Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, que estabelece o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação de edifícios ou de frações, para habitação própria permanente ou para arrendamento, no âmbito do Programa Casa Renovada, Casa Habitada.

O Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, que estabelece o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação de edifícios ou de frações, para habitação própria permanente ou para arrendamento, designado por Programa Casa Renovada, Casa Habitada, procedeu à revogação do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de março, que instituiu o regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, recuperação e beneficiação de habitações degradadas, por força da necessidade de criação de novas medidas que visam por cobro aos constrangimentos de acesso ao mercado de arrendamento decorrentes da atual conjuntura social e económica.

De modo a dar execução a este novo regime, que estabelece duas modalidades de apoio — Renovar para Habitar e Renovar para Arrendar —, importa definir os respetivos modelos dos apoios financeiros a atribuir, os valores máximos de apoio por metro quadrado de reabilitação e a área máxima por tipologia, as majorações, os critérios de avaliação das condições de idoneidade dos promotores e concretizar os documentos e elementos necessários à formalização das candidaturas.

Assim, nos termos das alíneas *d)* do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa e *b)* do n.º 1 do artigo 89.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e em execução do disposto nos n.ºs 1 do artigo 6.º, 9 do artigo 12.º, 6 do artigo 15.º, 2 do artigo 16.º, 2 do artigo 23.º, 3 do artigo 24.º e no artigo 29.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, o Governo Regional decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma regulamenta o Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, que aprova o regime jurídico dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação de edifícios ou de frações, para habitação própria permanente ou para arrendamento, designado por Programa Casa Renovada, Casa Habitada.

Artigo 2.º

Âmbito

Os apoios financeiros a conceder ao abrigo do presente diploma visam dotar as habitações de condições de habitabilidade, segurança e salubridade, nos termos previstos na lei.



Artigo 3.º

Entidade gestora

O Programa Casa Renovada, Casa Habitada é gerido pelo departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

Artigo 4.º

Dotação

O montante anual dos apoios a conceder ao abrigo do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, é fixado no Plano e inscrito no Orçamento da Região Autónoma dos Açores.

CAPÍTULO II

Instrução e decisão da candidatura

Artigo 5.º

Formalização da candidatura

O procedimento inicia-se a requerimento dos interessados, devendo estes apresentar as respetivas candidaturas no período a fixar por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

Artigo 6.º

Requerimento inicial

1 — O requerimento referido no artigo anterior deve ser dirigido ao diretor regional com competência em matéria de habitação, formulado por escrito em modelo próprio, disponibilizado gratuitamente, podendo ser obtido junto da entidade gestora, bem como no Portal do Governo Regional, www.azores.gov.pt, e no Portal da RIAC — Rede Integrada de Apoio ao Cidadão, <http://www.riac.gov.pt>.

2 — O formulário de candidatura deve ser entregue, em mão própria, por correio, ou por outros meios eletrónicos disponibilizados, nos serviços da direção regional com competência em matéria de habitação ou nos serviços de ilha da entidade gestora, ou ainda nos pontos de atendimento ao cidadão da RIAC.

Artigo 7.º

Documentação

1 — O requerente deve juntar ao requerimento inicial a seguinte documentação:

- a) Comprovativo da identificação completa e inequívoca do requerente e de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Comprovativo do número de identificação bancária do requerente;
- c) Comprovativo do rendimento anual auferido, através de um dos seguintes documentos:
 - i) Certificado, emitido pelo respetivo centro de prestações pecuniárias, no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego ou do rendimento social de inserção, de que constem, no primeiro caso, o valor do subsídio auferido e, no segundo, o valor da prestação e os rendimentos considerados para efeitos do cálculo da mesma;
 - ii) Certidão, emitida pela respetiva entidade processadora, no caso dos pensionistas que apenas auferem rendimentos de pensões pagas por regimes obrigatórios de proteção social de

montante inferior ao valor anual do salário mínimo nacional mais elevado e, conseqüentemente, se encontrem dispensados de efetuar a declaração para a liquidação do imposto sobre os rendimentos das pessoas singulares;

iii) Última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e a correspondente declaração de rendimentos, nos restantes casos;

d) Certidão dos serviços de finanças dos concelhos de residência e de naturalidade dos elementos do agregado familiar donde conste o averbamento de todos os bens e rendimentos a favor dos mesmos, ou documento equivalente no país de residência, no caso de cidadãos estrangeiros;

e) Certidão de teor do prédio objeto da candidatura, emitida pela conservatória do registo predial, das descrições e de todas as inscrições em vigor;

f) Cópia da caderneta predial, atualizada, do imóvel referido na alínea anterior;

g) Avaliação dos prédios, por perito avaliador devidamente inscrito, nos casos em que se verifiquem as condições referidas no n.º 2 do artigo 14.º;

h) Declaração, sob compromisso de honra, de não ter outras fontes de financiamento destinadas à realização das obras candidatas;

i) Declaração, sob compromisso de honra, de que o património mobiliário, composto pela soma de todos os valores em contas bancárias (à ordem e a prazo), certificados de aforro, ações, fundos de investimento, Planos Poupança Reforma e outros bens mobiliários, de todos os elementos do agregado familiar são inferiores a sessenta vezes o Indexante dos Apoios Sociais (IAS);

j) Lista de veículos automóveis e embarcações, registados na Autoridade Tributária, do requerente e de todos os elementos do agregado familiar;

k) Certidões comprovativas de situação contributiva regularizada perante a administração fiscal e a segurança social, do requerente e de todos os elementos do agregado familiar;

l) Proposta de orçamento das obras a executar.

2 — Nas situações não previstas na alínea c) do número anterior, tratando-se de contribuintes legalmente dispensados de apresentação da declaração de rendimentos, nos termos do Código do IRS, deve o requerente comprovar os rendimentos do respetivo agregado familiar através de documento considerado idóneo pela entidade gestora.

3 — Nos casos do requerimento ser apresentado por interessado não titular do direito de propriedade do imóvel candidatado, mas que nele resida a título permanente há mais de cinco anos, para além dos documentos exigidos no n.º 1 do presente artigo, deverão, ainda, ser apresentados os seguintes documentos:

a) Comprovativo do pagamento das despesas fixas mensais com consumos de eletricidade e de fornecimento de água referentes ao imóvel candidatado, nomeadamente através da apresentação de correspondente recibo e documento comprovativo do respetivo pagamento;

b) Comprovativo de residência fiscal do requerente no imóvel candidatado há mais de cinco anos.

4 — Tratando-se de candidatura ao apoio previsto no capítulo IV, para além da documentação referida nas alíneas a), e), f), i), k) e l) do n.º 1, o requerimento inicial deve conter a seguinte documentação:

a) Memória descritiva da operação de reabilitação proposta;

b) Cronograma que identifique as fontes de financiamento a alocar à operação de reabilitação;

c) Comprovativo do licenciamento da operação de reabilitação junto da câmara municipal competente, caso exigível.

5 — As autorizações dos contitulares da habitação são formalizadas em documento, com assinatura reconhecida, e conterão obrigatoriamente as seguintes menções:

a) Permissão para a formalização da candidatura da habitação em causa;

b) Declaração expressa de aceitação das obras de reparação ou beneficiação que vierem a ser aprovadas;



c) Aceitação do regime de ónus, obrigações e sanções constante do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio.

Artigo 8.º

Abertura e direção

1 — A abertura e a direção da instrução das candidaturas são competências do diretor regional com competência em matéria de habitação.

2 — As competências referidas no número anterior podem ser objeto de delegação.

3 — O diretor regional com competência em matéria de habitação é a instância de recurso relativamente aos atos instrutórios respeitantes a procedimentos cuja direção tenha sido delegada nos termos do número anterior.

Artigo 9.º

Inspeção técnica

1 — Recebidas as candidaturas, a entidade gestora promove a inspeção das habitações, que inclui todas as vertentes técnicas e sociais relevantes para a decisão do processo.

2 — Da inspeção referida no número anterior é lavrado relatório de obras, no prazo de 120 dias, a submeter a homologação do diretor regional com competência em matéria de habitação.

3 — Para além de outros considerados pertinentes, o relatório contém os seguintes elementos:

- a) Localização da habitação;
- b) Caracterização sumária do agregado familiar;
- c) Estado de conservação;
- d) Avaliação da segurança do imóvel;
- e) Medição da área bruta da habitação e respetivos anexos;
- f) Caracterização da intervenção proposta;
- g) Orçamentação dos trabalhos a realizar;
- h) Referência à necessidade de elaboração de projeto, sempre que tal se afigure legalmente exigível;
- i) Avaliação económica e financeira da candidatura;
- j) Proposta de realização de diligências complementares, sempre que a situação no terreno exija uma perícia técnica de maior complexidade ou de natureza diferente, ou venha a revelar-se diversa da que resulta dos dados contidos no processo.

4 — Sempre que as obras a efetuar não impliquem a realização de projeto, o relatório discrimina o modo de realização das mesmas e identifica as respetivas fases críticas.

Artigo 10.º

Inspeção multidisciplinar

1 — Sempre que dos dados contidos no processo, e em ordem à consecução dos objetivos a realizar, resulte a necessidade de proceder a um estudo mais aprofundado da situação socioeconómica do agregado familiar em causa, ou a sua integração num programa geral ou especial que não se resuma à realização de obras na respetiva habitação, a inspeção referida no artigo anterior é acompanhada por um especialista na área social, que produz relatório, autónomo, no prazo previsto no artigo anterior, relativo à intervenção social, a apensar ao relatório a que se refere o artigo anterior.

2 — O relatório a que se refere o número anterior caracteriza o agregado em causa, identifica os obstáculos a debelar, refere a importância das intervenções propostas para a resolução do problema social do agregado e propõe um projeto social para o agregado em causa, ou um modo de integrar a situação em concreto num projeto global já em realização.



Artigo 11.º

Diligências complementares

Face às propostas resultantes da inspeção técnica, a entidade gestora procede às diligências necessárias e pode solicitar às entidades responsáveis pelas respetivas áreas as perícias e os pareceres que se afigurarem pertinentes, tendo em vista o mérito da decisão.

Artigo 12.º

Projetos

1 — Sempre que a realização das obras exigíveis em face da intervenção proposta implique a elaboração de projeto, a entidade gestora notifica o candidato, solicitando-lhe as peças processuais necessárias à execução da ação considerada adequada à situação em apreço.

2 — Sob pena de caducidade do procedimento, o candidato deve, no prazo de 120 dias contados da respetiva notificação, remeter à entidade gestora o projeto de arquitetura, devidamente aprovado, e o de especialidades e respetiva orçamentação.

3 — A requerimento do interessado, devidamente fundamentado, o prazo referido no número anterior pode ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Artigo 13.º

Notificação ao candidato

1 — Proferida a decisão, a mesma é notificada ao candidato, contendo obrigatoriamente as seguintes menções:

- a) Indicação das obras a efetuar;
- b) Montante e tipo de comparticipação pública;
- c) Modos de concessão e indicação do número de fases;
- d) Menção das fases críticas da obra, se aplicável;
- e) Referência à necessidade de adesão a um programa social complementar, nos casos aplicáveis;
- f) Indicação dos deveres dos candidatos e respetivas sanções.

2 — Os referidos apoios são fixados em contrato, cuja minuta tipo é aprovada por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação.

CAPÍTULO III

Renovar para Habitar

Artigo 14.º

Áreas dos prédios rústicos

1 — As áreas máximas dos prédios rústicos, referidos na alínea d) do n.º 5 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, nas condições aí referidas, são as seguintes:

- a) Inferior a 5000 m² para as ilhas de São Miguel, Terceira, Faial e Pico ou a 7500 m² nas ilhas de Santa Maria, Graciosa, São Jorge, Flores e Corvo;
- b) Inferior a 30 000 m² para as ilhas de São Miguel, Terceira, Faial e Pico ou a 45 000 m² nas ilhas Santa Maria, Graciosa, São Jorge, Flores e Corvo, desde que os prédios rústicos sejam a única fonte de rendimento do agregado familiar.



2 — As áreas dos prédios podem exceder o limite previsto no número anterior desde que o candidato prove, através de avaliação efetuada por perito devidamente credenciado, que o valor daqueles é inferior ao valor do apoio que lhe caberia.

3 — Nos casos previstos na alínea *b)* do n.º 1, é condição obrigatória o exercício, continuado e em exclusivo, da atividade agrícola ou agropecuária há, pelo menos, cinco anos antes da data da apresentação da candidatura.

4 — Relativamente aos candidatos de cujo agregado familiar constem comproprietários de prédios rústicos não passíveis de operações de loteamento e obras de urbanização, o apuramento da área contabilizável para efeitos de candidatura é feito por referência à parcela da propriedade constante da respetiva quota, ainda que o prédio em causa não seja suscetível de qualquer desmembramento.

Artigo 15.º

Prédios relacionados com a atividade profissional

1 — Para efeitos do disposto na subalínea *i)* da alínea *c)* do n.º 5 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, considera-se «prédio exclusivamente afeto à atividade profissional do candidato, do respetivo cônjuge, ou da pessoa que com o candidato viva em situação análoga à dos cônjuges» apenas aquele que seja necessário ao desempenho da atividade principal.

2 — Sempre que os espaços onde algum dos candidatos realize a sua atividade profissional, nas condições previstas nos números anteriores, se encontrem situados nas habitações candidatas, constituindo dependências das mesmas, o valor das respetivas áreas é deduzido para efeitos do cômputo da área bruta em causa.

Artigo 16.º

Prédios urbanos em ruína

1 — Para efeitos do disposto na subalínea *ii)* da alínea *c)* do n.º 5 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, considera-se «prédio em estado de ruína ou degradação» aquele que não disponha de condições de habitabilidade, nomeadamente:

- a)* Ausência de cobertura;
- b)* Ausência de infraestruturas elétricas, de água e de esgotos.

2 — O valor do prédio urbano a que se refere o número anterior não pode ser superior ao do apoio a conceder para a intervenção requerida.

Artigo 17.º

Património mobiliário e bens móveis sujeitos a registo

Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, o valor do património mobiliário do requerente e do seu agregado familiar não pode ser superior a 60 vezes o IAS.

Artigo 18.º

Montante

1 — O montante do apoio a conceder corresponde ao valor da intervenção a realizar, tendo em consideração a composição do agregado familiar do candidato, a tipologia adequada, a área bruta máxima da habitação e o valor máximo elegível por metro quadrado, nos termos previstos na tabela I do anexo ao presente diploma, do qual é parte integrante.



2 — O apoio financeiro a conceder para a realização das obras está sujeito, cumulativamente, aos seguintes limites:

- a) Não pode ultrapassar em mais de 70 % o valor atribuído à habitação a recuperar antes da realização das obras em causa;
- b) Não pode ultrapassar o valor resultante do produto da área bruta da habitação pelo valor máximo elegível por metro quadrado, para cada uma das classes de apoio;
- c) Não pode ultrapassar o valor do orçamento das obras a executar.

3 — O valor máximo de reabilitação por metro quadrado pode ser, anualmente, alterado por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, tendo por base o índice harmonizado de preços ao consumidor.

4 — É elegível a despesa inerente ao registo do ónus de inalienabilidade, previsto no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, a transferir com o pagamento da primeira fase do apoio.

Artigo 19.º

Limites máximos de participação

1 — As candidaturas previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, estão sujeitos aos seguintes limites máximos:

- a) No caso dos comproprietários, os valores que resultam do cálculo da componente não reembolsável do subsídio a atribuir;
- b) No caso dos usufrutuários, usuários e titulares do direito de habitação, 50 % dos valores máximos de apoio por tipologia referidos na tabela I do anexo ao presente diploma;
- c) No caso daqueles que não sendo titulares do direito de propriedade do imóvel candidatado nele residam a título permanente há mais de cinco anos, 35 % dos valores máximos de apoio por tipologia referidos na tabela I do anexo ao presente diploma.

2 — A componente não reembolsável do apoio está sujeita ao limite máximo de € 25 000,00 (vinte e cinco mil euros).

3 — O valor referido no número anterior pode ser alterado por despacho conjunto dos membros do Governo Regional com competência em matéria de finanças e habitação.

Artigo 20.º

Majorações

1 — O montante do apoio a atribuir nos termos previstos no artigo anterior é majorado nas seguintes situações:

- a) Agregado familiar que integre pessoas portadoras de deficiência, idosos ou três ou mais descendentes — 10 %;
- b) Cônjuges ou as duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, ou a pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, tenham idade compreendida entre os 18 e os 35 anos — 12,50 %.

2 — O valor máximo de reabilitação, indicado na tabela I do anexo ao presente diploma, do qual é parte integrante, é majorado em 10 % quando a habitação se situe nas ilhas de Santa Maria, Graciosa, São Jorge, Flores e Corvo.



Artigo 21.º

Reembolso do subsídio

1 — A amortização do montante correspondente à componente de subsídio reembolsável do apoio atribuído é efetuada em prestações mensais de montante calculado com base na renda apoiada, de acordo com o previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 15.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio.

2 — A amortização referida no número anterior não está sujeita à contabilização de juros.

Artigo 22.º

Prioridades da decisão

1 — São prioritariamente decididos os processos de candidatura que configurem situações urgentes, designadamente pela verificação de uma das seguintes condições:

- a) Agregados familiares que incluam pessoas com deficiência ou dependência;
- b) Agregados familiares que incluam idosos;
- c) Agregados familiares que incluam crianças com idade até 10 anos;
- d) Habitações que se encontrem destituídas de equipamentos higiossanitários.
- e) Habitações que apresentem patologias consideradas muito graves;

2 — O estabelecimento das prioridades referidas no número anterior, conjugado com o disposto no artigo 4.º, implica o seguinte:

- a) O deferimento dos apoios é efetuado, por ordem de resolução dos problemas habitacionais considerados mais graves;
- b) Por força do sentido da decisão referida no número anterior, pode suceder que agregados familiares que reúnam formalmente os requisitos para a perceção de apoio não venham a ser contemplados de imediato.

3 — Nos casos referidos na alínea b) do número anterior, os candidatos são notificados dos motivos sumários que conduziram ao adiamento da decisão do processo e ser-lhes-á solicitada periodicamente informação sobre se pretendem manter a respetiva candidatura, nos termos a fixar pelo despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, a que se refere o artigo 5.º

4 — O candidato pode juntar novos elementos ou solicitar novas diligências em resposta à solicitação referida no número anterior.

CAPÍTULO IV

Renovar para Arrendar

Artigo 23.º

Montante do apoio

1 — O montante do apoio a conceder corresponde ao valor da intervenção a realizar, tendo em consideração a tipologia, a área bruta máxima da habitação, o valor máximo de reabilitação e o valor máximo elegível por metro quadrado, nos termos previstos na tabela II do anexo ao presente diploma, do qual é parte integrante.

2 — O valor máximo elegível de reabilitação por metro quadrado pode ser anualmente alterado por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, tendo por base o índice harmonizado de preços ao consumidor.

Artigo 24.º**Processo de candidatura**

1 — O processo de candidatura é composto por uma primeira fase de pré-candidatura para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção e uma segunda fase de análise económico-financeira da operação.

2 — Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.

3 — As candidaturas que tenham por objeto a reabilitação de edifícios detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal, devem ser instruídas com documento que identifique o respetivo representante e que comprove a unanimidade dos titulares em relação à realização das obras e à oneração do edifício e ou das respetivas frações, de acordo com o referido no n.º 5 do artigo 7.º

4 — Sempre que o investimento total inclua, além dos capitais próprios do promotor e o apoio ao abrigo deste programa, montantes provenientes de outras entidades, a candidatura deve conter a informação relativa à forma de concessão desses montantes, os documentos relativos à memória descritiva e ao cronograma que lhes correspondam e a fundamentação da sua coerência com a estratégia e exequibilidade da operação de reabilitação.

5 — Se as candidaturas apresentarem alguma lacuna, os interessados são convidados a suprir as mesmas, sob pena de as candidaturas serem indeferidas.

Artigo 25.º**Análise das candidaturas**

1 — Na fase de pré-candidatura, a entidade gestora aprecia as candidaturas pela ordem por que são apresentadas, no prazo de 90 dias, para verificação do cumprimento das condições de elegibilidade do promotor e de viabilidade da intervenção, sendo rejeitadas, sem que haja lugar à avaliação das correspondentes operações de reabilitação, as candidaturas que:

- a) Não estejam devidamente instruídas;
- b) Não cumpram os requisitos de acesso previstos no Programa Casa Renovada, Casa Habitada.

2 — A candidatura que mereça parecer favorável da entidade gestora em fase de pré-candidatura é objeto de análise económico-financeira da operação, podendo ser rejeitada, designadamente, nos seguintes casos:

- a) Ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, considerando-se como tal as candidaturas que evidenciam a existência de um elevado risco de incumprimento de prazos, considerando o prazo máximo de reembolso do apoio fixado na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, ou de custos na execução da operação;
- b) Inexistência de pedidos de autorizações legais e ou de licenciamento para realizar as obras, nos casos em que sejam legalmente necessários;
- c) Existência de risco elevado de atrasos significativos na execução do projeto ou de trabalhos a mais;
- d) Falta de unanimidade dos titulares na realização das obras e na oneração de edifícios detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal;
- e) A respetiva operação de reabilitação não apresente sustentabilidade económica e financeira e o promotor não demonstre capacidade de cofinanciamento para a execução da obra;
- f) A situação económica e financeira do promotor ou outras características específicas da operação de reabilitação suscitem dúvidas quanto à capacidade de execução física das obras e o posterior cumprimento das obrigações do contrato;
- g) O orçamento anual a alocar ao programa estar totalmente comprometido.

3 — Podem ser solicitados esclarecimentos e documentos complementares ao promotor, constituindo a ausência de resposta ou a falta de entrega, no prazo fixado para o efeito, fundamento para a sua rejeição.

4 — Sempre que o imóvel candidatado exceda a área bruta máxima por tipologia constante da tabela II do anexo ao presente diploma, cabe à entidade gestora avaliar a elegibilidade da candidatura em função das necessidades existentes para efeitos de resolução de situações de grave carência habitacional.

Artigo 26.º

Contratação do apoio

1 — Cada candidatura aprovada dá lugar à celebração de um contrato a formalizar no prazo máximo de 90 dias a contar da data da comunicação da aprovação da candidatura.

2 — Além das previsões contratuais diretamente relacionadas com a finalidade, garantias e as demais condições de utilização do subsídio e do seu reembolso, o contrato deve conter:

a) A informação sobre as componentes da operação de reabilitação que não são financiadas ao abrigo do programa, com indicação de quais delas são objeto de outros financiamentos, se for o caso;

b) A indicação das condições e prazo de utilização do imóvel pela Região, após a conclusão da obra de reabilitação.

3 — A não formalização do contrato por motivo imputável ao requerente determina a caducidade do processo.

Artigo 27.º

Utilização do apoio financeiro

1 — O promotor deve dar início à execução da operação de reabilitação no prazo máximo de 90 dias após a data de assinatura do contrato de atribuição do subsídio e assegurar o seu termo no prazo estabelecido para o efeito no contrato.

2 — O promotor deve ainda assegurar que a operação é executada em conformidade com a descrição técnica e em cumprimento do calendário contratado, não podendo alterar o cronograma financeiro inicial sem autorização prévia da entidade gestora.

3 — Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 25.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, durante o período de utilização do apoio as transferências são calculadas com base nos autos de medição dos trabalhos realizados.

4 — Após o pagamento da primeira utilização do apoio, a subsequente só é disponibilizada após a entrega pelo promotor dos comprovativos dos pagamentos efetuados com a verba imediatamente anterior.

Artigo 28.º

Controlo da execução

1 — Para efeito de controlo da execução da operação de reabilitação por parte da entidade gestora, os promotores obrigam-se a:

a) Acompanhar, controlar e fiscalizar a execução de toda a operação de reabilitação e garantir o cumprimento dos objetivos e das obrigações assumidas na candidatura e no contrato;

b) Demonstrar, documentalmente, que o empreiteiro se compromete a fornecer todas as informações e elementos que se revelem necessários ao acompanhamento da operação de reabilitação;



- c) Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- d) Manter organizada a documentação relativa às respetivas candidaturas, bem como toda a documentação técnica, contabilística e financeira que comprove a realização física e financeira da operação e do seu financiamento;
- e) Permitir o acesso e facultar os meios necessários à verificação dos trabalhos objeto de apoio, facultando-lhes toda a informação e permitindo-lhes proceder a todas as diligências que considerem necessárias para o efeito;
- f) Comunicar qualquer alteração ou ocorrência que possa modificar ou comprometer as condições de execução ou os objetivos da operação de reabilitação;
- g) Fornecer todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado da operação que permitam verificar a situação acumulada da execução física e financeira da operação e os eventuais desvios face ao programado;
- h) Apresentar toda a documentação atualizada que comprove o custo total da operação de reabilitação e das inscrições matriciais e registos prediais dos edifícios objeto das intervenções, bem como do licenciamento necessário à respetiva utilização.

2 — Os promotores obrigam-se a colocar e a manter em local visível da fachada exterior do edifício financiado, desde o pagamento da primeira prestação do apoio até à conclusão da operação de reabilitação, uma tela opaca a disponibilizar pela entidade gestora com a informação «Obra financiada ao abrigo do Programa Casa Renovada, Casa Habitada».

CAPÍTULO V

Concretização dos apoios

Artigo 29.º

Regime

1 — A concretização dos apoios é efetuada por fases, mediante a apresentação dos documentos comprovativos da despesa, emitidos pelos respetivos fornecedores dos bens e prestadores dos serviços, e após realização de vistoria à obra, promovida pela entidade gestora.

2 — O número de fases e o respetivo montante são distribuídos tendo em conta o plano de trabalhos e o cronograma financeiro da obra a executar, a serem processados com o justificativo do pagamento da fase imediatamente anterior.

3 — A última fase do apoio é disponibilizada após a realização da vistoria prevista no artigo 34.º, desde que desta resulte que foram cumpridas todas as obrigações a que o beneficiário se encontrava sujeito.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, mediante a alegação de motivos ponderosos por parte do beneficiário, pode a entidade gestora adiantar o valor correspondente à primeira fase da obra.

5 — Em caso de falecimento do beneficiário do apoio, o procedimento pode ser continuado e concluído pelos seus herdeiros, mediante requerimento, acompanhado dos respetivos comprovativos legais.

Artigo 30.º

Gestão dos apoios

1 — A gestão dos apoios é feita pelo respetivo beneficiário.

2 — Sempre que resulte de perícia técnica que o agregado beneficiário do apoio não possui condições que lhe permitam gerir eficaz e eficientemente as verbas que lhe forem ou tiverem sido



atribuídas, a referida gestão pode ser efetuada, por uma das entidades referidas no n.º 3 do artigo 11.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio.

3 — Os termos da gestão a que alude os números anteriores constarão de contrato, cuja minuta é aprovada por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

4 — O contrato referido no número anterior é outorgado pelo representante da entidade que concede o apoio, pelo beneficiário e, caso se aplique, pela entidade referida no n.º 2.

Artigo 31.º

Realização dos trabalhos

1 — A execução dos trabalhos objeto dos apoios previstos no Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio, deve ser efetuada com respeito pelas normas técnicas aplicáveis e de acordo com as peças constantes do processo.

2 — Quaisquer situações não previstas, ocorridas durante a realização da obra e que impliquem alterações ao disposto nas peças constantes do n.º 2 do artigo 12.º, devem ser comunicadas à entidade gestora no prazo de dois dias após a respetiva ocorrência.

3 — Sempre que as situações referidas no número anterior impliquem alterações aos projetos de arquitetura ou de especialidades, a execução do contrato é imediatamente suspensa.

Artigo 32.º

Vistorias ordinárias

A entidade gestora, a qualquer momento e sem dependência de comunicação prévia, pode proceder a quaisquer ações de vistoria da obra que entender por pertinentes, nelas se incluindo a recolha de documentos e a verificação do estado da obra, necessários à boa execução do contrato.

Artigo 33.º

Fases críticas

Até três dias antes da realização de cada um dos trabalhos considerados como fase crítica da obra apoiada, o beneficiário comunica a data da execução dos mesmos, com indicação expressa dos períodos previstos para o seu início e termo, por forma a permitir que tal operação possa ser fiscalizada pela entidade gestora caso este o considere oportuno.

Artigo 34.º

Vistoria final

1 — O beneficiário, após a conclusão das obras, comunica, por escrito, à entidade gestora, solicitando a realização de vistoria final.

2 — A comunicação anteriormente referida deve ser acompanhada de cópia da apólice do seguro da habitação, prevista na alínea *h*) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 17.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio.

3 — A vistoria final aqui prevista é notificada ao beneficiário com uma antecedência mínima de cinco dias e realizada com a presença do beneficiário ou do seu representante legal.

4 — Verificada a conformidade dos trabalhos e o cumprimento das obrigações a que o beneficiário se encontrava obrigado, lavra-se auto do qual deve constar menção de que a obra foi executada conforme a memória descritiva e demais peças exigidas e aprovadas.

5 — O auto previsto no número anterior identifica os intervenientes e é por estes, assinado.



6 — Caso se verifique a existência de situações desconformes ou de incumprimento, é elaborado relatório detalhado, por forma a serem apurados os desvios e desencadeados os procedimentos sancionatórios a que houver lugar.

CAPÍTULO VI

Protocolos e projetos

Artigo 35.º

Admissibilidade

1 — Sempre que tal se afigure necessário para a consecução dos objetivos constantes do diploma ora regulamentado, poderão os vários departamentos do Governo Regional propor à entidade gestora do programa a celebração de protocolos de cooperação e projetos integrados.

2 — A situação prevista no número anterior pode ser extensiva às autarquias locais, bem como a instituições particulares de solidariedade social ou outras pessoas coletivas de utilidade pública que prossigam fins sociais.

3 — Sempre que se verifique que os beneficiários não têm capacidade, assumida ou reconhecida, para gerir adequadamente os apoios concedidos, poderão celebrar-se protocolos com as entidades referidas no n.º 3 do artigo 11.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2019/A, de 24 de maio.

Artigo 36.º

Forma

1 — As situações contidas no n.º 1 do artigo 35.º são objeto de portaria conjunta dos membros do Governo Regional com competência nas áreas envolvidas.

2 — As situações previstas no número anterior são objeto de contrato assinado por representantes de todas as partes envolvidas.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 37.º

Publicação

Os apoios atribuídos ao abrigo do presente diploma são publicados no *Jornal Oficial* da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 38.º

Plataforma informática

1 — A gestão da informação do Programa Casa Renovada, Casa Habitada, incluindo a respetiva tramitação processual, pode ser efetuada através de uma plataforma informática criada para o efeito, nos termos a fixar por portaria do membro de Governo Regional competente em matéria de habitação, a qual inclui a constituição de uma base de dados, atenta a legislação aplicável.

2 — A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação das candidaturas para efeitos de concessão dos apoios financeiros previstos no diploma ora regulamentado.



Artigo 39.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho do Governo Regional, em Santa Cruz da Graciosa, em 20 de fevereiro de 2020.

O Presidente do Governo Regional, *Vasco Ilídio Alves Cordeiro*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 25 de março de 2020.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma dos Açores, *Pedro Manuel dos Reis Alves Catarino*.

ANEXO

TABELA I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 18.º)

Tipologia por agregado familiar e valores máximos de reabilitação e de elegibilidade por m²

Número de pessoas	Tipologias	Área bruta máxima (m ²)	Valor máximo de reabilitação por m ²	Percentagem de valor máximo de reabilitação por m ² , elegível
De 1 a 3	Até T2	95	€ 492	75 %
De 4 a 5	T2/T3	117		
De 6 a 8	T3/T4	128		
≥ 9	T5/T6	150		

TABELA II

(a que se refere o n.º 1 do artigo 23.º)

Valor máximo de apoio por m² de reabilitação e montante máximo de apoio financeiro

Tipologias	Área bruta máxima (m ²)	Valor máximo de reabilitação por m ²	Percentagem de valor máximo de reabilitação por m ² , elegível	Montante máximo do apoio financeiro
T0	59	€ 492	75 %	Renda Condicionada (RC) x 120
T1	73			
T2	95			
T3	117			
T4	128			
T5	150			

113144026