



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Deliberação nº ____/2023

28 de março de 2023

Que aprova o regulamento que estabelece as regras, procedimentos e abordagens de suporte à apreciação e decisão do Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM)

Os Munícipes têm procurado a Câmara Municipal de São Miguel, ao longo de vários anos, visando a regularização, de um número cada vez mais crescente, de situações de ocupação do território através de assentamentos e construções, que não têm nenhuma documentação de suporte e que contribuem para o défice qualitativo das construções no Concelho.

Considerando que este tipo de solicitação exige a adoção de regras, procedimentos e abordagens de suporte à apreciação, decisão e enquadramento destes processos por parte da Autarquia, é criado o presente Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM).

Através do PRAC-CMSM a Câmara Municipal pretende, não apenas a mera emissão de documentação visando a regularização fundiária e de registo de titularidade da propriedade, mas, sobretudo, a introdução de medidas que incentivam o acabamento exterior das fachadas dos edifícios, a construção de instalações sanitárias (casas de banho e fossas sépticas, nos casos da não existência de rede de esgotos), instalações para acesso à água e à eletricidade, e, sempre que possível, a criação de espaço verde no envolvente próximo ao prédio objeto de regularização, sendo o enfoque do programa a Habitação.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

O programa visa incentivar a regularização de prédios de acordo com critérios definidos, constantes do regulamento, com possibilidade de emissão numa fase preliminar de licença de construção para adequação das construções, mediante os critérios exigidos de regularização.

Estão previstas medidas de incentivo, de mitigação e de apoio social a famílias em condições socioeconómica precárias - devidamente comprovadas, nomeadamente no pagamento de licenças de construção, emissão de documentos, contratos e eventualmente outro tipo de apoio a decidir pela edilidade, mediante o respetivo suporte e enquadramento legal.

Trata-se, pois, de um programa com critérios rigorosos e exigentes, altamente necessário para o Município de São Miguel - com uma grande percentagem do território ocupado de forma irregular, sendo por isso instrumento útil de requalificação urbana e ambiental dos bairros e localidades do Concelho.

Com uma visão preditiva da problemática, já estão identificados alguns pontos críticos de sucesso do PRAC-CMSM, dos quais se destacam:

- Custo do processo (custos de obtenção de licença e de construção, coimas de infração urbanística, aquisição de terrenos, IUP, entre outros), que serão objeto de avaliação durante a implementação e experiências do programa, com introdução de eventuais medidas por parte da Câmara Municipal, para que não sejam inibidores para o sucesso do objetivo último que é facilitar a requalificação urbana e ambiental de bairros e localidades, através da regularização das construções e valorização dos assentamentos;
- Necessidade de apoio técnico de projetos (arquitetura e engenharia), implantação topográfica, exigência legal de termo de responsabilidade técnica das obras, o que faz com que não se corra o risco de os processos de regularização obterem licenças de construção sem o devido cumprimento dos requisitos técnicos e legais exigidos para as construções, tornando difícil a fiscalização, sob pena do cumprimento das exigências legais contribuir para o avanço dos processos;



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

- Falta de disponibilidade financeira e mecanismos de financiamento do programa, que pode ser colmatado através de um fundo e mecanismos de microfinanças/microcrédito.
- Risco de se transformar o programa num expediente de obtenção de licenças de construção para a realização de obras, sem uma ligação consequente com o objetivo último do PRAC-CMSM que é a regularização dos assentamentos e das construções irregulares, contribuindo para a valorização e requalificação urbana e ambiental dos bairros e localidades de São Miguel. Após a implementação, a Câmara Municipal fará a avaliação permanente dos processos para aferir a tendência e tomar as devidas medidas;
- Eventual necessidade de enquadramento de processos que envolvam prédios-terreno limpo sem construção que serão avaliados ao longo da implementação e evolução do programa.
- Eventual necessidade de enquadramento de processos que envolvam pedidos para usos que não sejam habitação (foco do programa), que serão avaliados ao longo da implementação e evolução do programa.

Considerando a necessidade e utilidade do PRAC-CMSM para o Município de São Miguel, fica salvaguardado que, tratando-se de uma medida ousada e com muitos desafios, todas as eventuais adaptações e correções serão feitas durante todo o processo de implementação, seguimento, incrementação e atualização do programa, com uma avaliação semestral e anual por parte do Gabinete Jurídico da Câmara Municipal de São Miguel.

Assim, a Câmara Municipal de São Miguel, na sua sessão ordinária de 28 de março de 2023, ao abrigo do nº 2, alínea a) do artigo 92º do Estatuto dos Municípios, aprova a seguinte deliberação:



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 1º

Aprovação

É aprovado o regulamento que estabelece as regras, procedimentos e abordagens de suporte à apreciação e decisão do Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM), anexo à presente deliberação, da qual faz parte integrante.

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente deliberação entra vigor, 8 dias a contar da sua publicação no Boletim Oficial.

Cidade de Calheta, 28 de março de 2023

O Presidente da Câmara,

Herménio Fernandes



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Anexo

(a que se refere o artigo 1º da deliberação)

REGULAMENTO QUE ESTABELECE AS REGRAS, PROCEDIMENTOS E ABORDAGENS DE SUPORTE À APRECIÇÃO E DECISÃO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS E CONSTRUÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL (PRAC-CMSM), ANEXO À PRESENTE DELIBERAÇÃO, DA QUAL FAZ PARTE INTEGRANTE.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras, procedimentos e abordagens de suporte à apreciação e decisão do Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM).

Artigo 2º

Conceitos

1. Para efeitos do presente regulamento, considera-se:
 - a) Que a «Regularização» abrange tanto o prédio-terreno como a construção nele edificado.
 - b) Que a «Regularização» consiste num conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de construções e edificações executadas de forma irregular, sem licenciamento da Câmara Municipal, quer em prédios de Domínio Público (do Estado ou do Município), quer Privado, através da titulação dos seus ocupantes, de acordo com a legislação vigente, permitindo assim garantir o direito social à habitação, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

- c) «*Agregado Familiar*» - um conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto reconhecível, pelos parentes ou afins na linha reta ou até terceiro grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico, haja obrigação de convivência ou até de alimentos.
- d) «*Habitação totalmente ou parcialmente construída e acabada*» - toda a edificação que tenha paredes e cobertura em condições de segurança, fachada exterior rebocada e pintada, instalações sanitárias (casa de banho com cerca de 3m² no mínimo e fossa séptica, no caso de não existir rede de esgoto) e instalações para acesso à água e à eletricidade.

Artigo 3º

Âmbito de aplicação

1. O presente Programa de Regularização aplica-se à habitação e a construções edificadas em prédios de Domínio Municipal;
2. O programa pode ser ainda aplicado à regularização de construções em prédios do Domínio do Estado e/ou Privado, desde que haja consentimento por parte dos proprietários, através de acordo ou a adesão ao programa através de protocolo a celebrar entre o proprietário e a Câmara Municipal de São Miguel.
3. O Programa de Regularização aplica-se nas seguintes situações:
 - a) Ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, predominantemente utilizadas para fins de habitação ou misto (habitação e terciário), localizados em prédios cuja propriedade pertence ao Domínio do Município de São Miguel ou a Domínio do Estado e/ou Privado, nas condições previstas no nº 2.
 - b) Assentamentos irregulares ocupados com construções totalmente construídas ou parcialmente construídas e acabadas, de acordo com os critérios definidos na alínea d), nº1 do artigo 2º.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

4. Serão objeto de decisão em reunião da Câmara Municipal a deliberação dos seguintes tipos de processo submetidos no âmbito do programa de regularização:

- a) A ocupação de terrenos não edificados (terreno limpo), ou em estado inicial de edificação (raspal), ou outras situações similares.
- b) A ocupação de equipamentos e infraestruturas municipais como sanitários, balneários e outras, ocupadas e transformadas.
- c) A ocupação de assentamentos constituídos por barracas, devendo esses casos serem objeto de programas de realojamento e de requalificação da construção.
- d) A edificação situada em zona de risco (encostas instáveis, linha de água de ribeiras, áreas sujeitas a inundações ou desabamento de terras ou onde as condições geológicas, constantes de laudo técnico, não aconselham a edificação), áreas de servidão, áreas *non aedificandi*, áreas que ocupam ou obstaculizam as vias de circulação existentes ou projetadas, ou áreas destinadas a uso público (escolas, equipamentos e infraestruturas desportivas, praças, mercados, igrejas etc.) e
- e) A construção que não esteja totalmente construída e acabada, mediante compromisso de regularização.

5. No caso de a construção estar parcialmente construída ou acabada, e não preencher os requisitos previstos na alínea d), do nº1 do artigo 2º, a Direção de Urbanismo poderá emitir uma licença que autoriza o requerente a executar as obras necessárias que conduzam ao acabamento da construção com vista a preencher os requisitos exigidos.

6. A título excecional as situações referidas na alínea a), do nº 4 do presente artigo, poderão ser objeto de regularização, de acordo com os Instrumentos de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial (IGUPT) previstos no artigo 4º, com proposta de ocupação mínima a nível de quarteirão, com a salvaguarda de compatibilização dos planos existentes e total observância das ocupações formalmente definidas.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 4º

Instrumentos de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial (IGUPT)

1. O programa de regularização é executado com base nos Instrumentos de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial (IGUPT) das zonas onde os pedidos são feitos.
2. Fazem parte dos IGUPT:
 - a) Planos urbanísticos formais elaborados de acordo com a Lei de Bases de Ordenamento do Território e respetivo Regulamento; e
 - b) Figurinos mais expeditos de planeamento e projeto urbanístico: loteamentos, arranjos urbanísticos e os projetos de alinhamentos, todos devidamente aprovados através de Deliberação da Câmara Municipal, sob proposta dos serviços técnicos da Câmara Municipal, não sendo necessária, nos casos não previstos na lei, nenhuma Deliberação a determinar a elaboração.
3. Os IGUPT definidos na alínea b) do nº 2 do presente artigo deverão ser constituídos pelos seguintes documentos sintéticos:
 - a) Documentos obrigatórios: Planta Síntese (Proposta) e Regulamento; e
 - b) Documentos complementares e opcionais: Plantas Temáticas Informativas e Relatório.
4. Os IGUPT definidos na alínea b) do nº 2 do presente artigo deverão prever áreas destinadas a arruamentos, quarteirões, espaços públicos, equipamentos e infraestruturas básicas, novos lotes para novas construções e enquadramento das construções existentes através de lotes, onde as dimensões mínimas de referência não deverão ser inferiores a 10 metros de frente e 10 metros de profundidade, perfazendo uma área mínima de referência de 100 m² para cada lote.
5. Os pedidos de regularização deverão ser assumidos como oportunidade de consolidação dos territórios onde se inserem, através de estruturação de quarteirões com esquemas propositivos de alinhamentos de lotes, espaço público e arruamentos, conforme



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

definido no número anterior, sendo de evitar a regularização de situações isoladas e sem nenhum enquadramento urbanístico.

6. Os lotes de terrenos resultantes dos IGUPT aprovados ficarão disponíveis através da decisão em reunião ordinária da Câmara Municipal, devendo a modalidade de concurso público ficar permanentemente aberto até à transmissão total dos lotes, que poderá ser feita através de venda, constituição de direito de superfície ou outra modalidade, mediante autorização em reunião ordinária da Câmara Municipal.

Artigo 5º

Beneficiários

1. Para efeitos do presente programa consideram-se beneficiários os indivíduos de nacionalidade cabo-verdiana ou cidadãos estrangeiros com autorização de residência devidamente regularizada, mediante apresentação de documentos comprovativos, emitidos pelas autoridades competentes, que estão em situação de ocupação de parcelamentos informais ou irregulares e que não possuem em seu nome ou do cônjuge, seja em regime de posse legal, seja irregular, outro prédio terreno ou construção situados no Concelho de São Miguel, sendo que a decisão de processos para situações contrárias aos critérios definidos no presente regulamento será tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal, devidamente justificado.

2. Os beneficiários estão classificados de seguinte forma:

a) Beneficiários da Classe A – agregados familiares com menor capacidade de solvência, com rendimento mensal bruto máximo não superior a 40.000\$00 ou rendimento per capita até 8.000\$00;

b) Beneficiários da Classe B – agregados familiares com rendimento mensal bruto superior a 40.000\$00 (superior à Classe A), e com um máximo não superior a 100.000\$00, ou rendimento per capita entre 8.000\$00 a 20.000\$00.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

- c) Beneficiários da Classe C – agregados familiares com rendimento mensal bruto superior a 100.000\$00 (superior às das Classes A e B), e com um máximo não superior a 180.000\$00, ou rendimento per capita entre 20.000\$00 a 36.000\$00.
 - d) Restantes Beneficiários - agregados familiares com rendimento mensal bruto superior a 180.000\$00 (superior às das Classes A, B e C), ou rendimento per capita superior a 36.000\$00.
3. Compete aos serviços responsáveis da direção de família e inclusão social da CMSM e à Comissão Permanente de Avaliação Predial, referidos no artigo 8º, aferir a situação de rendimento do agregado familiar e a avaliação técnica dos prédios objeto de regularização.

Artigo 6º

Documentos que devem instruir o processo de Regularização

- 1. Requerimento e ficha constante do Anexo I, conforme especificado no nº1 do artigo 7º, juntamente com a Declaração de honra emitida por 3 (três) testemunhas idóneas que atesta que o Beneficiário não possui em seu nome ou do cônjuge, seja em regime de posse legal, seja irregular, outro prédio terreno ou construção situados no Concelho de São Miguel, assim como Declaração do requerente referente às coimas;
- 2. Declaração de compromisso emitida pelo interessado, proferido no modelo constante do Anexo II do presente regulamento e que dela faz parte integrante, assumindo em como cumprirá as obrigações fiscais, nomeadamente o pagamento do IUP nos casos em que não esteja isento e em colaborar para o saneamento do meio envolvente da sua construção, em plantar e cuidar de pelo menos 1 (uma) árvore à frente ou nas redondezas da sua construção, nos casos em que é viável;
- 3. A lista de planta a que se refere o nº2 será aprovada e publicada pela CMSM;
- 4. Consentimento escrito do proprietário autorizando a regularização, no caso de a construção ter sido edificada em lote alheio e que não seja pertença do Município ou o



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL **Câmara Municipal**

Município não esteja legalmente mandatado para proceder à regularização em nome do proprietário;

5. Dados referentes às coimas podem ser confirmados através de Certidão Negativa ou Informação dos serviços de Fiscalização Municipal, sobre coimas aplicadas devido à ilegalidade da construção a ser regularizada;
6. Em caso de a coima ter sido liquidada, deve o beneficiário juntar o recibo de quitação;
7. Elementos de prova convincentes de que o requerente está em situação de ocupação de parcelamento informal ou irregular, sendo o ónus da prova da responsabilidade do requerente;

Artigo 7º

Tramitação do processo de regularização

1. O interessado deve dar entrada no Balcão Único da Câmara Municipal, o Requerimento e as respetivas declarações constantes da ficha cujo modelo encontra-se anexa ao presente regulamento e dela faz parte integrante, bem como dos Anexos I e II, devidamente preenchidos, em duplicado, solicitando a regularização, acompanhada dos documentos indicados no artigo 6º e de fotografias da construção a ser regularizada.
2. No ato de entrega do processo, o funcionário do Balcão Único (BU) deve proceder ao registo da ficha, proceder à marcação prévia de vistoria técnica, retendo para si uma das cópias que deverá ser encaminhada à Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM.
3. A outra cópia deve ser entregue ao Requerente depois de devidamente carimbada, atestando-se a entrega no Balcão Único e apondo-se a data da apresentação da ficha.
4. Para cada requerente deve ser constituído um dossier que integra o requerimento e os seus anexos e todos os elementos relevantes para a decisão, nomeadamente os que serviram de base à verificação e confirmação do cumprimento das condições e requisitos previstos no presente regulamento.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

5. O processo deve ser encaminhado à Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM para apreciação e apresentação do competente Parecer Técnico, que deverá conter informações do cadastro e dos técnicos dos bairros.
6. A Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM deverá emitir o respetivo Parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção do requerimento.
7. Durante a elaboração do dossier deve a Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM, solicitar ao Requerente informação ou junção de documentos que não tenham sido juntos, fixando para o efeito um prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena do processo ser arquivado;
8. Os prazos referidos nos números 6 e 7 do presente artigo, podem ser prorrogados, fundamentadamente, nos casos em que o requerente não fez acompanhar o requerimento de todos elementos exigidos, em que houve dificuldades em contactar ou ter a disponibilidade do requerente para efeito de verificação “*in loco*” da construção cuja regularização foi solicitada, ou outras situações que não dependem da Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM.
9. Emitido o parecer, a Comissão de Avaliação PRAC-CMSM remete o dossier com a respetiva apreciação técnica à Direção do Urbanismo para despacho, que posteriormente remete ao Vereador responsável pelo Urbanismo para Despacho, em estreita articulação com o Presidente da Câmara Municipal que faz a Homologação do processo.
10. Sempre que a complexidade assim exigir, o Diretor do Urbanismo e/ou o Vereador do Urbanismo poderão decidir remeter os processos para Informação ou Parecer de outros serviços municipais ou entidades externas.
11. Os processos que envolvam prédios com área de implantação do lote e/ou área bruta de construção superior a 300 m² deverão ser remetidos à aprovação em reunião ordinária da Câmara Municipal, ficando com a ressalva de não beneficiarem de nenhum tipo de incentivo de isenção ou redução das custas do processo, podendo a configuração da área ser objeto de alteração por parte da Comissão de Avaliação PRAC-CMSM, visando a adequação dessas situações para áreas de regularização inferiores.
12. Sempre que entender necessário, o Vereador do Urbanismo pode submeter todo e qualquer processo para apreciação e decisão em reunião ordinária da Câmara Municipal.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

13. Após a decisão, o Vereador do Urbanismo devolve o dossier à Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM que adota os seguintes procedimentos, disponibilizando os respetivos documentos e serviços:
- a. Se o Requerimento for indeferido, deve a Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM e os serviços administrativos da Câmara comunicar o requerente por escrito da decisão e proceder ao arquivamento do processo;
 - b. Se o Requerimento for deferido, os serviços deverão promover a elaboração e assinatura do Contrato/Escritura - acautelando a situação de titularidade do prédio, assim como a emissão dos documentos (Certidão Matricial, Planta/Croqui de Localização), assegurando todos os serviços de levantamento e implantação topográfica.
 - c. Se for considerado que é necessária a fase intermédia/preliminar de licença de construção prevista no nº5 do artigo 3º, por estar-se perante edifício parcialmente construído ou acabado que não preencham os requisitos para a regularização - onde se impõe obras que conduzam ao acabamento da construção com vista a preencher os requisitos exigidos no PRAC-CMSM -, deve a Comissão de Avaliação proceder à emissão do Esquema de Enquadramento Urbanístico (EEU) - em substituição provisória de Planta/Croqui de Localização, solicitar e promover o apoio técnico de Projetos (Arquitetura e Especialidades de Engenharia), zelar pelo cumprimento das normas técnicas através da assunção do Termo de Responsabilidade de Obra, visando a emissão do respetivo Alvará de Licença de Construção.
14. Em quaisquer dos casos deve o interessado ser notificado da decisão devidamente fundamentada.
15. Conforme solicitação e dependendo do rendimento do agregado familiar, a CMSM poderá garantir a assistência técnica de projetos e obras, através de parcerias a estabelecer com as universidades e ordens profissionais de arquitetura e engenharia, ou programas de estágio.
16. Serão assegurados pela CMSM todos os serviços de levantamento e implantação topográfica inerentes ao PRAC-CMSM.
17. Para os processos deferidos (no âmbito do programa PRAC-CMSM) e anteriormente despachados pela Câmara Municipal e que resultou na emissão de



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

documento (Croqui/Planta de Localização) a Câmara Municipal cobrará um custo correspondente a 15% do valor total do terreno. Este visando a regularização conforme estabelecido no presente regulamento.

18. Independentemente da decisão final, todos os processos deverão ser georreferenciados e disponibilizados numa base de Sistema de Informação Geográfica da CMSM.

Artigo 8º

Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM

1. A Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM funcionará na orgânica e dependência da Direção do Urbanismo, enquanto o programa estiver em vigor, sendo composto pelos seguintes elementos:

- a) Um Diretor de serviço, que coordena;
- b) Técnicos de Planeamento Territorial, responsável pelos Esquemas de Enquadramento Urbanístico (EEU) dos pedidos de acordo com os IGUPT e apoio técnico dos projetos; e
- c) Técnicos contratados e estagiários, ou técnicos afetos a outros serviços da CMSM autorizados a fazer parte da equipa técnica de apoio ao programa, sob proposta e orientação do Coordenador da Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM.

2. O Coordenador poderá designar Coordenadores-adjuntos para colaborar na gestão do programa e da respetiva Comissão de Avaliação PRAC-CMSM.

3. Sempre que necessário, a Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM poderá solicitar reuniões de trabalho ou concertação com os serviços internos da CMSM ou entidades externas, sendo obrigatória a designação de pontos focais nos seguintes serviços municipais, aos quais solicita-se todo o envolvimento e colaboração:

- a) Presidente da CMSM
- b) Pelouro do Urbanismo



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

- c) Secretário Municipal/Cartório Municipal
- d) Gabinete Técnico
- e) Direção de Família e Inclusão Social
- f) Fiscalização Municipal
- g) Administração Fiscal (Serviço Predial/Matricial)
- h) Proteção Civil e Bombeiros
- i) Ambiente e Saneamento
- j) Gabinete Jurídico
- k) Comissão Permanente de Avaliação Predial.

4. A Comissão de Avaliação PRAC-CMSM deve apresentar à Câmara Municipal, trimestralmente, o relatório que retrate as atividades desenvolvidas através de dados estatísticas que permitam avaliar o Programa de Regularização, objeto do presente regulamento.

Artigo 9º

Atribuições da Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM

Sem prejuízo do disposto no artigo 7º, compete à Comissão de Avaliação do PRAC-CMSM tomar as devidas providências necessárias e que se impõem para:

- a) Promover as diligências necessárias para apurar, verificar e confirmar os dados relacionados com os beneficiários exigidos nas condições para regularização previstas nos artigos 3º, 5º e 6º;
- b) Promover a audição das associações comunitárias dos bairros/localidades dos requerentes; e
- c) Promover através de equipas técnicas competentes visitas para a verificação “*in loco*” das condições e requisitos exigidos para as regularizações solicitadas.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 10º

Medidas de transparência e anti-especulativas

1. Na regularização deve-se ter em conta os seguintes critérios com vista a salvaguardar a transparência de processos e procedimentos, salvaguardar que as regularizações se enquadrem no objeto do presente regulamento e evitar o uso especulativo e oportunista das medidas excecionais de regularização:

- a) O Programa de Regularização deve ser amplamente divulgado e publicitado pela Câmara Municipal de forma a que os interessados possam saber como requerer, onde requerer e até quando requerer; e
- b) A lista dos pedidos deferidos, será objeto de apresentação periódica em sessões ordinárias da reunião de Câmara.

Artigo 11º

Envolvimento de Associações Comunitárias

1. As Associações Comunitárias dos bairros e localidades poderão ser parceiras do PRAC-CMSM, desempenhando as seguintes funções:

- a) Divulgação de informação, sensibilização e apoio para a elaboração dos requerimentos;
- b) Participação no processo de gestão urbanístico e planeamento territorial da zona;
- e
- c) Compromisso no desenvolvimento de ações com vista a controlar e impedir novas construções clandestinas.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 12º

Vigência e incentivos

1. Os incentivos previstos na presente deliberação assim como os critérios de regularização têm carácter excecional e vigoram até 31 de dezembro de 2023, sendo objeto de Deliberação da Câmara Municipal de renovação do programa, de incentivos e respetivos critérios de regularização e posteriormente aprovada pela Assembleia Municipal.
2. Podem aceder aos benefícios do PRAC-CMSM os agregados familiares integrantes das classes de beneficiários, definidos no nº 2 do artigo 5º.
3. Para os beneficiários que aderirem ao PRAC-CMSM no período de vigência previsto no nº 1 do presente artigo, haverá conversão de todos os valores de coima e licenças do urbanismo, num valor único entre 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos) a 40.000\$00 (quarenta mil escudos), previstos no ANEXO III, estabelecidos em função das classes de beneficiários dos agregados familiares, definidas no nº 2 do artigo 5º.
4. Excluem-se do número anterior, os valores da vistoria técnica inicial, das custas de terrenos e do imposto único sobre o património (IUP).
5. Os beneficiários poderão usufruir de programas de redução ou isenção de pagamento de IUP de transmissão inerente ao PRAC-CMSM e o IUP de contribuição anual, nas condições a aprovar pela Assembleia Municipal.
6. A CMSM poderá garantir a assistência técnica de projetos e obras, conforme previsto no nº 14 do artigo 7º.
7. A CMSM estabelecerá parcerias junto das instituições financeiras, visando a obtenção de mecanismos de financiamento do PRAC-CMSM, através de linhas de crédito ou microcrédito a negociar entre os requerentes e as entidades financiadoras, para a melhoria das condições de habitabilidade das construções objeto de regularização.
8. Os beneficiários que forem contemplados por financiamento das instituições financeiras pagarão o valor único sem os incentivos de isenção e/ou redução estabelecidos do PRAC-CMSM.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 13º

Incidência dos incentivos nos Beneficiários Classe A

1. Os Beneficiários Classe A que aderirem ao programa para regularização de habitação de uso exclusivamente residencial para moradia do requerente e sua família terão acesso aos seguintes incentivos:

- a) Ficam isentos do pagamento de taxas, emolumentos, tarifas e preços de serviços municipais para o Alvará de Licença de Construção, para acabamento e pintura das fachadas das casas, para as obras de construção de casas de banho e de fossas sépticas e para a ligação às redes de água, de esgoto e de eletricidade;
- b) Ficam isentos de coimas por infração urbanística;
- c) Poderão ter acesso a programas de apoio para a construção de casa de banho, fossa séptica ou ligação às redes de esgotos e água (caso existam), acabamento e pintura exterior da casa; e
- d) Nas situações onde a propriedade é municipal, podem ficar isentos do pagamento do valor de terreno no regime de concessão de direito de superfície do terreno, por um período de até 10 anos, ficando sem efeito nas situações de compra e venda e/ou financiamento.

Artigo 14º

Incidência dos incentivos nos Beneficiários Classe B

- 1. Os Beneficiários da Classe B pagarão um valor único correspondendo a 30.000\$00 (trinta mil escudos) estabelecido no nº 3 do artigo 12º.
- 2. Nas situações onde a propriedade é municipal podem ficar isentos do pagamento do valor de terreno no regime de concessão de direito de superfície, por um período de até 5 anos, ficando sem efeito nas situações de compra e venda e/ou financiamento.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 15º

Incidência dos Incentivos para a Classe C e restantes beneficiários

1. Os Beneficiários da Classe C pagarão um valor único correspondendo a 35.000\$00 (trinta e cinco mil escudos), estipulado no nº 3 do artigo 12º.
2. Os restantes beneficiários pagarão um valor único correspondendo a 40.000\$00 (quarenta mil escudos) estabelecido no nº 3 do artigo 12º.

Artigo 16º

Regime de cedência de prédios

A cedência dos prédios municipais é regulada através do Decreto-Legislativo nº 2/2007 de 19 de julho, que estabelece os princípios e as normas de utilização de solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas.

Os terrenos municipais ocupados de forma irregular por edificações que se enquadram no presente regulamento serão cedidos através de Direito de Superfície ou Venda, com valores calculados com base na Deliberação da Assembleia Municipal de São Miguel nº 34/2022 de 29 de dezembro, que aprova a proposta de atualização dos preços para alinação dos terrenos no município de S. Miguel.

Artigo 17º

Coimas por infração urbanística

1. As coimas por infração urbanística a aplicar no quadro do Programa de Regularização são as constantes do código de postura municipal.
2. Aceitam-se as modalidades alternativas de pagamento através de contribuição em obras de beneficiação de espaço público a apresentar pelo requerente ou outras propostas a aprovar em reunião ordinária da CMSM.



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 18º

Disposições transitórias

Os pedidos de legalização/regularização existentes na CMSM, anteriores à data de entrada em vigor da presente Deliberação, devem ser devolvidos aos seus respetivos requerentes para a devida adequação ao formato e requisitos exigidos pelo presente regulamento,

Artigo 19º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 8 dias a contar da sua publicação no boletim Oficial.

Paços do Concelho, na Calheta, aos 28 de março de 2023.

O Presidente,

Herménio Fernandes



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

ANEXO I – REQUERIMENTO

**Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara
Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM)**

Dados do requerente

Nome _____,

conhecido por _____, estado civil _____

Morada _____, perto de _____

Telefone _____, Viber/Whatsapp _____

E-mail _____

Profissão _____

Nome do cônjuge _____

Profissão _____

OBS: (informações adicionais)

Tipo de prédio:

Fundação/Rapal

Pardieiro

Vedação

Casa

Terreno

Outro _____



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Declaração do Requerente

Declaro, por minha honra, que não possuo em meu nome ou do cônjuge, qualquer título de prédio edificado ou não edificado, situado no Concelho de São Miguel.

Assinatura _____

Declaração do requerente referente às multas (marque X):

Declaro que à data deste requerimento:

_____ Não tenho por pagar à CMSM nenhuma multa relacionada com infração urbanística

_____ Tenho multa por pagar à CMSM relacionada com infração urbanística

_____ Não tenho IUP a pagar à CMSM.

_____ Tenho IUP a pagar à CMSM

_____ Não tenho quaisquer outras dívidas

OBS: (informações adicionais)



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Documentos em anexo (marque X):

_____ Fotocópia do BI/CNI ou do Passaporte do requerente

_____ Fotocópia do BI/CNI ou do Passaporte do cônjuge

_____ Fotografia(s) do prédio a ser regularizado

_____ Levantamento topográfico (quando a área é superior a 300 m², acompanhado da declaração do proprietário/possuidor confinante)

_____ Declaração de posse

Assinatura do requerente _____

Data ____/____/____

Entrega/recebimento do Requerimento*

Entregue na Balcão Único da CMSM por _____

_____ em ____/____/____

Recebido por _____ em ____/____/____

* a preencher no momento da entrega do requerimento



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

(a preencher pela Câmara Municipal) -----

Remetido ao Coordenador do PRAC-CMSM por _____

_____ em ____/____/____

Visita técnica à construção e ao local efetuada em ____/____/____, por:

.....
.....
.....

Classificação e condição da construção (marque X):

____ construção totalmente construída e acabada

____ construção parcialmente construída

Caso “construção parcialmente construída”, indicar tipo de intervenções necessárias fazer para que possa passar a “totalmente construída” (marque X)

____ segurança das paredes e da cobertura

____ reboco e pintura interior

____ reboco e pintura exterior

____ casa de banho

____ ligação à rede de esgoto

____ ligação à fossa séptica

____ instalações para acesso à água

____ instalações/acesso à eletricidade



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

OBS/Informação da CMSM

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Juntar em anexo orçamento das intervenções no caso de requerentes que podem beneficiar dos incentivos nos termos do Programa



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Rendimento mensal do agregado familiar (marque X):

(Parâmetros habitação de interesse social, adotados pela CMSM no PRAC-CMSM)

_____ Beneficiário Classe A: $\leq 40.000\$00$ ou rendimento per capita até $8.000\$00$

_____ Beneficiário Classe B: $> 40.000\$00$ e $\leq 100.000\$00$ ou rendimento per capita $> 8.000\$00$ e $\leq 20.000\$00$

_____ Beneficiário Classe C $> 100.000\$00$ e $\leq 180.000\$00$ ou rendimento per capita $> 20.000\$00$ e $\leq 36.000\$00$

_____ Restantes Beneficiários $> 180.000\$00$ ou rendimento per capita $> 36.000\$00$

PARECER DA COMISSÃO: (marque X)

_____ FAVORÁVEL

_____ DESFAVORÁVEL

_____ NÃO SABE

Fundamentação: _____

Emitido por _____

Em ____/____/____



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Multa e Valor de terreno

Valor de multa por infração urbanística devida pelo requerente antes da adesão ao Programa:

.....\$.....*

Valor de multa por infração urbanística a pagar ao abrigo do Programa:

.....\$.....*

Valor do terreno a pagar ao abrigo do Programa: (Regime de transmissão)

.....\$.....*

_____ Direito de Superfície

Soma\$.....

_____ Compra e Venda

_____ Outro:

*: No caso de estar isento ao abrigo do Programa, indicar valor zero, escrevendo à frente, a palavra “isento”

OBS: (informações adicionais)



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Despacho	Propõe-se Deferimento	Propõe-se Indeferido	Não Sabe
Diretor Urbanismo			

Fundamentação:

.....

.....

.....

Despacho	Deferido	Indeferido	Não Sabe
Vereador do Urbanismo			

Fundamentação:

.....

.....

.....

Homologação

O Presidente

Data ____/____/____



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

ANEXO II - DECLARAÇÃO

**Programa de Regularização de Assentamentos e Construções da Câmara
Municipal de São Miguel (PRAC-CMSM)**

Declaro por minha honra que me comprometo a cumprir as minhas obrigações fiscais para com a Câmara Municipal de São Miguel (no caso de não estar isento), colaborar para o saneamento do meio envolvente da minha casa e plantar e cuidar de pelo menos uma árvore à frente ou nas redondezas da minha casa.

Assinatura do requerente _____

Assinatura do cônjuge _____

Data ____/____/____



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

ANEXO III – VALOR ÚNICO DO PRAC-CMSM

Valor Único PRAC-CMSM (Isenção e incentivo) pagamento em função das Classes de Beneficiário	(marque X, caso aplique) Manifesta situação de Vulnerabilidade Social Classe A: _____ Proposta de modalidades alternativas de pagamento da contribuição em obras de beneficiação espaço publico _____
	(marque X) Classe A: Isento _____ Classe A: Pagamento do valor único 25.000\$00 _____ (Situação de financiamento e/ou outros previstos no PRAC-CMSM) Classe B: Pagamento do valor único 30.000\$00 _____ Classe C: pagamento do valor único 35.000\$00 _____ Restantes: pagamento do valor único 40.000\$00 _____