



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

**RELATÓRIO E PARECER SOBRE A
ANTEPROPOSTA DE LEI N.º 010/XI
(GOV) - "ESTABELECE O REGIME
JURÍDICO DA REGULARIZAÇÃO DOS
«CHÃOS DE MELHORAS»"**

Ponta Delgada, 29 de maio de 2019

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada: 1609	Proc. n.º 103
Data: 019 / 05 / 31	N.º 10 / XI



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Política Geral reuniu no dia 29 de maio de 2019, na delegação de S. Miguel da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, em Ponta Delgada.

Da agenda da reunião constava a Anteproposta de Lei n.º 10/XI (GOV) - "Estabelece o regime jurídico da regularização dos «Chãos de Melhoras»".

A mencionada Anteproposta de Lei, iniciativa do Governo Regional dos Açores, deu entrada na Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores a 15 de abril de 2019. A iniciativa foi enviada à Comissão Permanente de Política Geral por Sua Excelência a Presidente da Assembleia Legislativa, em 17 de abril de 2019 para apreciação, relato e emissão de parecer.

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A iniciativa, emanada do Governo Regional, fundamenta-se no disposto no artigo 88.º, alínea f), do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 2/2009, de 12 de janeiro.

A competência legislativa da Região exerce-se em conformidade com o estatuído nos artigos 227.º, n.º 1, alínea a), e 112.º, n.º 4 da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 37.º, n.ºs 1 e 2, e 63.º, n.ºs 1 e 2, alínea g) do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores.

O debate em plenário das iniciativas é precedido da apreciação pelas comissões especializadas permanentes, cabendo-lhes elaborar os correspondentes relatórios, nos termos do disposto na alínea a) do artigo 42.º do Regimento da Assembleia Legislativa.

Nos termos da Resolução da Assembleia Legislativa n.º 18/2016/A, de 6 de dezembro, a matéria em apreço é competência da Comissão de Política Geral.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

A iniciativa legislativa em apreço, tem por objeto a apresentação à Assembleia da República de uma proposta de lei que visa estabelecer o regime jurídico da regularização dos "«Chãos de Melhoras»" mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações existentes, bem como estabelecer o regime da regularização urbanística e ordenamento do território, na ilha de São Miguel.

CAPÍTULO II

APRECIÇÃO NA GENERALIDADE E NA ESPECIALIDADE

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei visa estabelecer o regime jurídico da regularização dos "Chãos de Melhoras", mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, bem como estabelecer o regime da regularização urbanística e ordenamento do território, na ilha de São Miguel.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) Chãos de Melhoras — os imóveis que à data da entrada em vigor do presente diploma, o proprietário tenha, através de contrato, cedido a fruição do solo, mediante uma retribuição monetária, autorizando o fruidor a nele edificar benfeitorias ou melhoras, destinadas à habitação própria permanente;
- b) Proprietário do solo — Quem tiver a aquisição do solo registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;
- c) Proprietário da benfeitoria ou melhora - Quem tiver a benfeitoria registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- d) Melhoras ou benfeitoria — Edificação destinada à habitação e seus anexos, erigida em solo de outrem, mediante contrato celebrado nos termos da alínea a).

Artigo 3.º

Direito Potestativo de Aquisição

- 1- No prazo de dez anos a contar da publicação da presente lei, o proprietário do solo ou o proprietário da benfeitoria ou melhora gozam de um direito potestativo de aquisição sobre o solo ou sobre a benfeitoria ou melhora, a exercer nos termos do presente artigo.
- 2- Gozará do direito potestativo de aquisição o proprietário da componente que tiver maior valor patrimonial a determinar nos termos do artigo 4.º, devendo indemnizar o proprietário do solo ou da benfeitoria ou melhora, pelo valor apurado.
- 3- O exercício do direito potestativo de aquisição será feito por via judicial, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º.
- 4- O prazo referido no n.º 1 do presente artigo está sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística referidos no artigo 6.º.

Artigo 4.º

Determinação do valor

A determinação do valor do solo e das benfeitorias ou melhoras será feita com recurso aos critérios previstos no Título III do Código das Expropriações, Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro, na sua versão atual, que se aplicará supletivamente nas demais questões da determinação do valor, substituindo-se as referências à declaração por utilidade pública pela propositura da ação para exercício do direito potestativo de aquisição.

Artigo 5.º

Tribunal Arbitral

O direito potestativo de aquisição a que se refere o presente diploma, pode ser exercido por recurso ao tribunal arbitral a constituir nos termos da Lei da Arbitragem Voluntária, Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

CAPÍTULO II

Regularização Urbanística

Artigo 6.º

Planos de Pormenor e regularização extraordinária

- 1- Compete às câmaras municipais procederem à elaboração de planos de pormenor, por forma a permitir a regularização urbanística das edificações enquadradas pelo presente diploma, no prazo máximo de dois anos.
- 2- Nos casos em que, pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração de plano de pormenor, deverá recorrer-se aos mecanismos legais de regularização de obras de génese ilegal ou regularização extraordinária de edificações nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual.

Artigo 7.º

Encargos com a operação urbanística

Estão isentas de cedências, compensações, taxas e demais emolumentos as operações decorrentes no regime previsto no presente capítulo.

Artigo 8.º

Cooperação

O Governo Regional dos Açores, através do regime de cooperação técnica e financeira, suportará os custos com a elaboração dos projetos de plano de pormenor que as autarquias promovam para efeitos do artigo 6.º.

CAPÍTULO III

Incentivos à Aquisição dos Imóveis

Artigo 9.º

Incentivos

O regime de incentivos de apoio à aquisição da habitação, no exercício do direito criado pelo presente diploma, será fixado por Resolução do Conselho do Governo, no prazo de trinta dias após a entrada em vigor do presente diploma.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

CAPÍTULO III

DILIGÊNCIAS

A Comissão deliberou proceder à audição, sobre esta matéria, das seguintes entidades:

- Presidente da Associação de Municípios da Ilha de S. Miguel (AMISM);
- Secretária Regional da Solidariedade Social;
- Professor Doutor Carlos Riley, representante de proprietários de terrenos;
- Tomaz Hipólito, representante de proprietários de «chãos de melhoras».

CAPÍTULO IV

AUDIÇÕES

AUDIÇÃO DO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DA ILHA DE S. MIGUEL (AMISM)

O Presidente da AMISM fez uma apreciação genérica sobre a iniciativa e destacou que o Governo propõe, com o diploma, criar um regime específico para os Chãos de Melhoras. Considera que é pertinente a criação deste regime e que, na opinião da AMISM, depois de ouvidos todos os Presidentes dos Municípios da ilha de São Miguel, é de concordância sobre o objeto da iniciativa.

Reconheceu que consiste num processo longo, mas que procura resolver um problema social muito importante.

Alertou para um aperfeiçoamento legislativo com o objetivo de eliminar prováveis intenções de contencioso legislativo e dessa forma eternizar a resolução da situação em concreto.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

O Deputado José San-Bento, solicitou a opinião do Presidente da AMISM sobre o n.º 1 do art.º 3.º, relativamente ao prazo estabelecido, sobre a determinação do valor ser feita com base no Código de Expropriações, relativamente ao n.º 1 do art.º 6.º, art.º 7.º e art.º 8.º.

O Presidente da AMISM respondeu que, a que na sua opinião o prazo de 10 anos é excessivo e considera que seria mais razoável não ser superior a 5 anos. Considera também que a determinação do valor não deveria ter por base o Código de Expropriações, pelo contrário, deveria o diploma em apreço assumir essa clarificação de forma direta. Considera ainda que, devido à complexidade processual, o prazo de 2 anos para a regularização urbanística é muito reduzido e relativamente à elaboração dos projetos considera que a anteproposta é equilibrada.

A Deputada Sónia Nicolau questionou se, atendendo a que estamos na presença de muitas situações, se o prazo deveria ser alterado de 2 para 3 anos e se na sua opinião os Municípios para além de “concordarem com a proposta e seus objetivos”, conforme referiu, se também estão comprometidos com os pressupostos do diploma, muito em particular na participação que lhes é imputada no artigo 6.º.

O Presidente da AMISM respondeu que, quando os Presidentes dos Municípios manifestaram a sua concordância, também se estão a comprometer com todo o processo. Referiu também que, relativamente aos prazos, deveria haver uma separação entre o prazo para o exercício do direito potestativo e o prazo para a regularização urbanística. Considerou ainda que o facto de ser exigível a existência de um contrato poderá eliminar a possibilidade de alguém resolver a situação e sugeriu que a redação deveria considerar qualquer meio de prova legalmente admissível.

O Deputado António Lima, questionou se tinha conhecimento das áreas onde existem Chãos de Melhoras em São Miguel e se há outra forma de fazer a avaliação.

O Presidente da AMISM respondeu que existe em todos os concelhos situações de chão de melhoras e que relativamente à avaliação não tem a ver com o Código das Expropriações, mas sim com a expressão “versão atual” que deixa lugar a uma interpretação dúbia.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

O Deputado Alonso Miguel questionou se o Presidente da AMISM teria conhecimento de muitas casas que se possam enquadrar no previsto no n.º 2 do artigo 6.º, ou seja, que pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração de plano de pormenor e que, por isso, se tenha de recorrer a mecanismos legais de regularização de obras de génese ilegal ou regularização extraordinária de edificações.

O Presidente da AMISM disse que não consegue responder porque os Municípios não têm essa informação.

AUDIÇÃO DA SENHORA SECRETÁRIA REGIONAL DA SOLIDARIEDADE SOCIAL

A Secretária Regional da Solidariedade Social fez uma apreciação genérica sobre a iniciativa e destacou que a criação deste regime específico visa a resolução de uma situação que se arrasta há séculos. Acrescentou que a solução vai permitir uma valorização do edificado.

Referiu que o direito potestativo criado pela iniciativa pode ser exercido pelo titular da propriedade de maior valor patrimonial e que a regularização urbanística será apoiada pelo Governo Regional.

O Deputado José San-Bento questionou se o prazo de 10 anos para o exercício do direito potestativo não lhe parecia exagerado, se o prazo para a regularização urbanística poderia ser alargado e ainda se considerava a possibilidade de alterar o diploma no sentido de evitar algumas remissões e de serem determinados critérios de avaliação.

A Secretária Regional respondeu que considera que o prazo de 10 anos é razoável e que se justifica pela demora do processo. Considera também que o prazo para a regularização urbanística é razoável, mas demonstra abertura a que seja alargado. Relativamente à avaliação, considera que o Governo utiliza o Código das Expropriações porque este estabelece de forma transparente as regras para a avaliação dos imóveis.

A Deputada Sónia Nicolau interveio referindo que a proposta agora em apreciação assume-se como solução a um problema secular, para mais de 630 e 130.000 m², com implicações sociais e territoriais que foi transversal a vários governos



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

regionais. Esta é também uma opção do Governo que para além do disposto legislativo, disponibilizou-se para realizar sessões com as diferentes freguesias, ouvindo, quase, individualmente, as pessoas. Este é um diploma para resolver os problemas das pessoas, para responder a situações que melhoram as condições e segurança de vida das pessoas, para enfim, conferir a dignidade do direito, com propriedade total, à sua habitação permanente.

Aludiu que o diploma suscitou dúvidas na audição do Sr. Presidente da AMISM e para as quais solicitou esclarecimentos. Em primeiro lugar, pediu confirmação se este diploma tem como objeto a habitação permanente e comércio, cujos proprietários têm neste o seu único meio de subsistência e já existente há décadas, e os terrenos agrícolas. No artigo 2.º, questionou se a referência à existência da figura de contrato e de retribuição monetária, não poderão ser fatores impeditivos para a concretização do objetivo do diploma, considerando que poderão existir casos de cidadãos sem qualquer um desses instrumentos. Acrescendo, se não se poderia aditar texto semelhante ao referido na alínea b) do mesmo artigo. No respeitante ao artigo 3.º, em caso da existência de um único titular de terreno com várias benfeitorias como será realizada a valorização, ou seja, será pelo terreno único ou pela respetiva ocupação da área coberta, resultante da realização do plano de pormenor. No respeitante aos artigos 4.º e 6.º, na referência à legislação nacional, fará sentido acautelar por via do regime de sucessão das leis no tempo, a transposição do seu conteúdo para o próprio diploma.

A Secretária Regional respondeu que o diploma se destina a resolver as situações de habitação própria permanente embora a regularização urbanística abranja também as segundas habitações e os espaços comerciais. Os terrenos agrícolas estão fora do âmbito desta proposta. Relativamente à prova de posse considera que o diploma não restritivo no sentido de admitir apenas a existência de um contrato formal, até porque para arrendamentos não é legalmente obrigatório e acrescentou que o processo de regularização urbanística é que vai permitir ter os elementos necessários para se efetuar a valorização.

O Deputado Alonso Miguel questionou se existem muitas casas que se possam enquadrar no previsto no n.º 2 do artigo 6.º, ou seja, que pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração de plano de pormenor e que, por isso, se tenha de recorrer a mecanismos legais de regularização de obras de génese ilegal ou regularização extraordinária de edificações. Solicitou ainda pormenores sobre o sistema de incentivos estabelecido no artigo 9.º.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

A Secretária Regional respondeu que pelo aglomerado de casos que configuram chãos de melhoras pelo menos na freguesia das Sete Cidades justificar-se-á a realização de um plano de pormenor. No que ao sistema de incentivos diz respeito, embora sujeito a regulamentação própria.

O Deputado Antonio Lima questionou, relativamente aos prazos estabelecidos que não são consensuais e neste sentido o que pensa o Governo Regional sobre uma possível alteração.

A Secretária Regional considera que o exercício do direito potestativo só poderá ser feito após a regularização urbanística e nessa medida entende que os prazos são adequados.

Numa segunda intervenção a Deputada Sónia Nicolau, aludiu que a dimensão global deste diploma garante uma outra dimensão particular e regional, e que se vincula à justiça e apoio sociais, plasmado no artigo 9.º, onde o proponente para além do normativo de Lei para resolver uma questão secular, trás para normativo regional incentivos à aquisição do solo, respondendo socialmente às famílias que assim o necessitam. A este propósito questionou se a redação não deveria ser alterada para ir ao encontro desse mesmo propósito, assim como a epígrafe do Capítulo III, ou seja, Incentivos à Aquisição dos Solos.

A Secretária Regional respondeu que o regime de incentivos será criado por resolução de Conselho de Governo.

AUDIÇÃO DO PROFESSOR DOUTOR CARLOS RILEY

O Professor Doutor Carlos Riley, na qualidade de representante de uma parte dos proprietários, fez uma apreciação genérica e congratulou-se com a iniciativa. Referiu que o sistema de colónia que existiu na Região Autónoma da Madeira é comparável com a situação em causa.

Considerou que o problema que existe tem repercussões sociais e de justiça social. Reconheceu que a situação existente na Freguesia das Sete Cidades poderá ser de maior dimensão. No que diz respeito aos proprietários que representa, a situação existe na Freguesia dos Mosteiros num total de cerca de 50 fogos.

Salientou o facto de a maioria dos proprietários das casas pagarem pela renda do chão, onde se situa a casa, um valor aproximadamente de 20 euros por ano e que as casas que possuem quintal, a renda da área destinada a quintal é paga pelo preço do arrendamento que corresponde ao arrendamento agrícola. Entende fazer



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

esse esclarecimento porque existe uma ideia generalizada de que os valores das rendas são muito altos.

Esclareceu que o diploma pressupõe a existência de um contrato entre as partes, contudo na sua maioria não existe qualquer contrato escrito e que muitas vezes o pagamento da renda era feito em espécie.

Esclareceu ainda que já foram vendidas habitações a famílias que adquirem como segunda habitação, que se recusam a pagar a renda do terreno onde está implantada a habitação. Por outro lado, referiu também que já teve de justificar fiscalmente que apenas uma parte do valor da venda correspondia ao terreno onde se encontra implantada a habitação.

Acrescentou que, na sua opinião, os Municípios devem fazer parte da solução e que inclusivamente já diligenciou junto da Câmara Municipal de Ponta Delgada para que a Autarquia adquirisse os terrenos e fizesse a regularização urbanística e depois vendesse os lotes.

Referiu que a sua família tem tentado facilitar aquisição dos terrenos onde estão implantadas as casas por um valor entre os 10 euros e os 15 euros por metro quadrado, sendo este um valor bem abaixo dos valores de mercado.

O Deputado José San-Bento enalteceu a apreciação do Professor Carlos Riley e referiu que a iniciativa tem um propósito muito claro de resolver o problema dos proprietários das habitações e dos proprietários dos terrenos.

O Deputado Alonso Miguel questionou como se tinham vendido as habitações e os terrenos continuavam de renda.

O Professor Carlos Riley respondeu que o terreno tinha um registo e que a habitação tinha outro registo.

A deputada Sónia Nicolau questionou se face à existência da elaboração de um plano pormenor, no seu artigo 6.º, este não confirmará a divisão de um terreno único onde constam várias habitações? E se o caso que referenciou da existência de uma habitação cujo quintal é utilizado como terreno agrícola, se existem dois contratos?

O Professor Carlos Riley, referiu que sim, ou seja, que com a regularização urbanística espera-se que traga essa clarificação. Quanto à segunda pergunta, referiu que só existe um contrato e por vezes sem valor monetário, até tendo como retribuição géneros.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

O Deputado António Lima questionou que, no caso em que existe um terreno onde está a habitação e existe um terreno agrícola o valor patrimonial dos dois terrenos poderá ser maior do que o valor da casa e, neste caso, o exercício do direito potestativo passa a ser do proprietário do terreno.

O Professor Carlos Riley respondeu que essa situação poderá acontecer em casos pontuais, sendo que na maioria o valor das casas será superior ao valor dos terrenos.

Audição do Senhor Tomaz Hipólito

O senhor Tomaz Hipólito Começou por agradecer a oportunidade de, na qualidade de proprietários de “Chãos de Melhoras” nesta ilha de São Miguel, sermos ouvidos e podermos contribuir para o trabalho da Vossa Assembleia e entregou o seguinte documento.

A)

Temos o maior interesse em dar a nossa opinião sobre todas as matérias relacionadas com o tema “Chãos de Melhoras”. Sempre tivemos uma ação cuidada e proactiva relativamente a este assunto, também tendo em conta o elevado número de rendeiros donos de benfeitorias que temos nestas condições. É realmente um assunto que se arrasta há demasiado tempo e que já atravessa várias gerações.

Por isso, do nosso lado foi desenvolvido, especialmente entre 2009 e 2015, um esforço no sentido de resolver de diferentes formas este assunto diretamente com o Governo Regional. Tal foi tentado, por exemplo, através da proposta de venda de todos os “Chãos de Melhoras” à Região Autónoma dos Açores (RAA), ficando até na altura acordado um valor por m² entre as partes, e/ou através de permuta do conjunto dos “Chãos de Melhoras” por um ou mais ativos de natureza agroflorestal ou imobiliária situados em qualquer parte do Arquipélago. Como exemplo para uma possível permuta foi identificado nesta altura, nas Sete Cidades, o Loteamento projetado pelo Arq. Souto de Moura, à data 100% devoluto, com o objetivo de o transformar num aldeamento turístico, que dinamizaria a economia local e, naturalmente, criaria um número significativo de postos de trabalho. Contudo, tais propostas acabaram por não se concretizar.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

Não obstante, nunca deixámos de pensar em soluções, até porque o interesse em resolver este assunto é mútuo e, ao longo dos anos, tem havido um interesse sempre crescente por parte dos nossos rendeiros em tentar adquirir os “Chãos de Melhora”. Assim, diligenciámos no sentido de viabilizar a formalização da sua compra e venda.

Para o efeito, e em conjunto com a Câmara Municipal de Ponta Delgada (CMPD), e com base no levantamento topográfico individualizado de cada “Chão de Melhora” por nós efetuado, conseguimos a faculdade de obter uma certidão de isenção de loteamento para qualquer um destes “Chãos de Melhoras”, que lhes confere a possibilidade de serem desanexados do “prédio mãe” em que estão inseridos para efeitos da respetiva venda aos donos da benfeitoria correspondente. Os passos seguintes que temos vindo a adotar, uma vez que são necessários para a efetivação das escrituras de compra e venda dos “Chãos de Melhoras”, são:

- Atualizar a área destes chãos no Serviço de finanças, de acordo com o levantamento topográfico por nós efetuado e com a certidão de isenção de loteamento emitida pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, apresentando, para o efeito, um Modelo 1 do IMI, que deve ser acompanhado do levantamento topográfico por nós efetuado, da planta de localização do prédio retirada do portal da CMPD, da caderneta predial urbana do prédio, da certidão permanente do “prédio mãe”, entre outros documentos.
- Apresentar uma Reclamação Cadastral no Serviço de Finanças que, por sua vez, é reencaminhada para os Serviços Cadastrais, de forma a retirar do “prédio mãe” a área a vender, que deve ser acompanhado da certidão de isenção de loteamento emitida pela CMPD e da certidão permanente do “prédio mãe”, entre outros documentos.
- Requerer o registo da autorização de destaque/desanexação na Conservatória do Registo Predial, a fim de conseguirmos obter uma Certidão Predial Permanente individualizada do terreno a ser vendido, cujo requerimento deve ser acompanhado do levantamento topográfico por nós efetuado, da planta de localização do prédio retirada do portal da CMPD, da caderneta predial urbana do prédio, da caderneta predial rústica do “prédio mãe”, da certidão permanente do “prédio mãe”, do comprovativo de entrega do Modelo 1 de IMI no Serviço de Finanças, entre outros documentos.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

No seguimento deste processo, colocámos à venda todos os nossos “Chãos de Melhoras”, distribuídos pelas freguesias das Sete Cidades, de Santo António e dos Mosteiros, através da empresa de mediação imobiliária REMAX Ilha. Em simultâneo informámos, por escrito, todos os nossos rendeiros que, para além da venda em curso (TLIO/REMAX) dos “Chãos de Melhoras”, também poderíamos estar interessados em adquirir as benfeitorias/casas caso houvesse interesse em vender. Todo este processo provou ser bastante eficaz e abriu aos rendeiros de “Chãos de Melhoras”, por nossa iniciativa, a possibilidade de poderem resolver, definitiva e extrajudicialmente, a sua situação.

O resultado deste trabalho, e apenas desde o ano de 2018, traduziu-se em 22 vendas de “Chãos de Melhoras” já escrituradas e ainda mais 12 vendas de “Chãos de Melhoras” já acordadas. Também foram feitas duas doações e uma permuta de “Chãos de Melhoras”. Neste processo também já adquirimos 3 benfeitorias/casas.

B)

Contudo, o processo supra descrito também veio revelar um número significativo de problemas que têm dificultado, de sobremaneira, aos rendeiros a concretização das pretendidas aquisições, em especial nos casos das famílias economicamente mais desfavorecidas.

Na aquisição dos seus “Chãos de Melhoras”, os rendeiros são particularmente onerados com:

- Custos com a escritura de compra e venda e documentação diversa;
- Imposto de Selo (0,8%);
- IMT (4%);
- Despesas com aconselhamento jurídico.

Nesse sentido, certamente que seria benéfico a previsão/implementação de medidas que, por um lado, aliviassem o esforço financeiro suportado pelos potenciais compradores comprovadamente mais necessitados, e, por outro, tornasse exequível, e nas melhores condições possíveis, a concessão de crédito bancário para a aquisição dos “Chãos de Melhora”, como sejam:

- Isenção, total ou parcial, do pagamento dos custos com a escritura de compra e venda e documentação diversa;
- Isenção, total ou parcial, do pagamento dos impostos indexados à compra e venda, nomeadamente o imposto de Selo e IMT;
- Comparticipação financeira a *fundo perdido*, total ou parcial;
- Linhas de crédito com juros bonificados;



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

- Prazos mais alargados no crédito;
- Períodos de carência de amortização do capital;
- Concessão de garantias bancárias para a contração do mútuo bancário.

Num sentido mais geral, estamos convictos de que o essencial do problema ficaria resolvido por inteiro com medidas que visassem (1) a diminuição dos custos, impostos e emolumentos referentes à aquisição dos "Chãos de Melhoras", assim como (2) criação de condições e benefícios específicos consoante a situação socioeconómica de cada agregado familiar.

Resta-nos afirmar que, da nossa parte, estaremos sempre disponíveis para aproveitar e melhorar soluções já consideradas e/ou encontrar novas soluções para que a aquisição dos "Chãos de Melhoras" por parte dos rendeiros donos das benfeitorias se faça em termos justos, para ambas as partes, e de forma célere, eficaz e extrajudicialmente.

A Deputada Sónia Nicolau começou por lembrar aqueles que foram momentos de aflição pelos quais passaram os cidadãos proprietários de habitação permanente em Sete Cidades e Santo António, aquando dos aumentos das rendas dos terrenos e denúncias de contratos, referindo-se, na generalidade, face à sua exposição inicial, que qualquer aquisição direta de um Governo representa sempre um custo público, que tem que ser sempre ponderado e corresponder a favor de um benefício coletivo para a causa pública. Questionou sobre qual seria a sua opinião sobre a iniciativa em apreciação, uma vez que é este o propósito da sua vinda à comissão?

O senho Tomaz Hipólito respondeu que neste momento na sua opinião não faria sentido falar das questões jurídicas, mas sim de conteúdo e que o diploma deveria ser mais trabalhado para que do ponto de vista prático se tornasse num documento capaz de ser eficaz. Referiu também que na intervenção inicial apresentou um conjunto de propostas que considera serem muito importantes para facilitar a aquisição dos terrenos.

A Deputada Sónia Nicolau voltou a questionar se tinha conhecimento de qual o número de chãos de melhoras que estariam envolvidos e se os prazos que constam do diploma, esclarecendo que são de 10 anos, são adequados? Referiu ainda que uma vez que declarou não ter opinião sobre o diploma em apreço, é no mínimo estranho que, ao mesmo tempo, sem opinião sobre o diploma em apreciação, identifique a necessidade de um diploma capaz de resolver, por suas palavras, do ponto de vista prático a situação.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

O senhor Tomaz respondeu que no caso da sua família são 350 “chãos de melhoras” contudo já escrituram 22 e tem mais 12 contratados, relativamente aos prazos considera que se não existirem incentivos à aquisição dos terrenos daqui a 10 anos o problema não estará resolvido, acrescentou ainda que tem a consciência de que é um problema social, mas também tem conhecimento de que existem habitações a serem promovidas para arrendamento turístico e lembrou que os chãos de melhoras são parte de um prédio único.

A deputada Sónia Nicolau, referiu que a preocupação desta solução jurídica, tem igualmente uma preocupação social, perante um problema complexo, ao incluir no seu artigo 9.º a criação de apoios sociais para a aquisição de solos, sendo regulamentados posteriormente, precisamente por esta sensibilidade e identificação de diferentes casos em diferentes famílias. Aludiu ainda que aparentemente com a metodologia até agora adotada, nem 10% das situações ficaram resolvidas, o que confere ainda mais legitimidade da emergente necessidade de outra solução para a regularização, a fim da existência única de um titular dos imóveis e para que esta situação com mais de 2 séculos não perdure em futuras gerações.

O Deputado Bruno Belo questionou que respostas tinham obtido do Governo Regional no decurso dos contatos efetuados com vista a uma possível venda, se poderiam quantificar o valor já gasto na regularização urbanística já efetuada e se foram efetuadas construções sem o seu consentimento.

O Senhor Tomaz Hipólito Respondeu que nos contatos que fizeram com o Governo Regional nunca tinham recebido a recetividade desejada tendo em conta o interesse em tentar solucionar o problema, contudo tomaram conhecimento pela comunicação social de anúncios de acordos por parte do Governo Regional que nunca existiram, e reiterou o facto de terem disponibilizado tudo o que foi necessário para que se tivesse encontrado uma solução. Relativamente aos custos com a regularização urbanística referiu que os proprietários que representa fizeram um levantamento topográfico e a respetiva regularização urbanística de parte dos terrenos e que em breve estarão todos os terrenos em condições de serem vendidos, mas não consegue precisar o valor já investido nesse processo.



Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
COMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

CAPÍTULO V

SINTESE DAS POSIÇÕES DOS DEPUTADOS

Com base na apreciação efetuada, a Comissão Permanente de Política Geral deliberou votar favoravelmente a iniciativa, com os votos favoráveis do Grupo Parlamentar do PS e abstenção com reserva de posição para Plenário dos Grupos Parlamentares do PSD e do CDS-PP e da Representação Parlamentar do PCP.

A Comissão considera que a iniciativa em apreço está em condições de subir a plenário para ser discutida.

CAPÍTULO VI

CONCLUSÕES E PARECER

Com base na apreciação efetuada, a Comissão de Política Geral deliberou, por maioria, emitir parecer favorável quanto à Anteproposta de Lei n.º 10/XI (GOV) - "Estabelece o regime jurídico da regularização dos «Chãos de Melhoras»"

Ponta Delgada, 29 de maio de 2019

O Relator

Bruno Belo

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

O Presidente

António Soares Marinho