

MUNICÍPIO DO FUNCHAL**Regulamento n.º 103/2025**

Sumário: Aprova o Regulamento do Apoio Municipal no Âmbito da Elaboração de Projetos e Isenção de Taxas Urbanísticas para Agregados Familiares com Dificuldades de Recursos na sua Execução no Município do Funchal.

João José Nascimento Rodrigues, Vereador da Câmara Municipal do Funchal, no uso da competência prevista no artigo 35.º n.º 1, alínea t) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), que lhe advém do Despacho de Delegação e Subdelegação de Competências, exarado pela Senhora Presidente da Câmara Municipal do Funchal, em 1 de fevereiro de 2024, publicitado pelo Edital n.º 91/2024, da mesma data, e em cumprimento do disposto no artigo 139.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal do Funchal, tomada em reunião ordinária de 28 de novembro de 2024, a Assembleia Municipal do Funchal, na sua sessão ordinária de 11 de dezembro de 2024, deliberou por unanimidade, nos termos do artigo 25.º n.º 1, alínea g) do RJAL, aprovar o projeto de Regulamento do Apoio Municipal no Âmbito da Elaboração de Projetos e Isenção de Taxas Urbanísticas para Agregados Familiares com Dificuldades de Recursos na sua Execução no Município do Funchal, cujo teor se publica em anexo.

13 de janeiro de 2025. — O Vereador da Câmara Municipal do Funchal, João José Nascimento Rodrigues.

**Regulamento do Apoio Municipal no Âmbito da Elaboração de Projetos e Isenção
de Taxas Urbanísticas para Agregados Familiares
com Dificuldades de Recursos na sua Execução no Município do Funchal**

Nota Justificativa

Nos termos da alínea h), do ponto 2.3.5, do Anexo I do Despacho n.º 5319/2024, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 93, de 14 de maio, que alterou a Estrutura Flexível dos Serviços do Município do Funchal, compete ao Gabinete Técnico das Zonas Altas (GTZA), “prestar apoio aos munícipes com comprovada dificuldade de recursos na execução de projetos, essencialmente de ampliação/legalização, sempre que administrativamente tal prática se afigure viável”.

A Câmara Municipal do Funchal (CMF), através do GTZA, pretende estimular a reabilitação, conversão e/ou edificação de habitações clandestinas, disponibilizando elementos do seu corpo técnico para a elaboração de projetos ajustados às situações concretas de forma a colmatar as carências habitacionais de famílias com dificuldades económicas em recorrer ao mercado.

Este apoio de natureza socialmente relevante, representa uma ferramenta fundamental para a resolução de situações de génese ilegal, materializado através da diminuição de encargos significativos associados à elaboração de projetos e à isenção das taxas relativas à emissão do alvará de licença ou admissão da comunicação prévia, que as famílias teriam de suportar.

A este objetivo, alia-se outro que é o da preservação e regularização do património edificado, focando-se na legalização do existente. Além de que, deste modo criam-se melhores condições para dotar as habitações com desempenhos funcionais estruturados e níveis de segurança reforçadas. Por outro lado, as condições de vida das populações abrangidas por estas medidas melhoram substancialmente, quer nos domínios higiénico-sanitários, quer de salubridade das próprias edificações, garantindo o cumprimento dos requisitos mínimos exigidos na construção habitacional e promovendo uma adequada inserção urbana e paisagística destas construções.

O projeto de Regulamento foi submetido a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, na sequência da respetiva publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 87, de 6 de maio de 2024 (Aviso n.º 9471/2024/2), e no sítio institucional do Município do Funchal na Internet (<https://www.funchal.pt/>),

em cumprimento do disposto no artigo 100.º n.º 1 e n.º 3, alínea c) e artigo 101.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa (CRP), conjugado com as disposições dos artigos 97.º a 101.º e artigos 135.º a 147.º, todos do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo (CPA), no uso das atribuições e competências previstas nas alíneas h), i) e n), do n.º 2 do artigo 23.º; alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º, e alíneas k) e u), do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL); alínea d), do artigo 15.º e n.º 2 do artigo 16.º, ambos da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que aprovou o Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais (RFALEI).

Artigo 2.º

Objeto e Âmbito de Aplicação

1 – O presente Regulamento estabelece o apoio municipal para a elaboração de projetos destinados a agregados familiares em situação de insuficiência económica, residentes no Funchal, bem como o reconhecimento da isenção de taxas municipais devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão da comunicação prévia, referentes à realização de operações urbanísticas, nomeadamente, de construção, reconstrução, ampliação, alteração, legalização, que incidam sobre prédios urbanos (moradias unifamiliares, geminadas ou em banda e terrenos para construção), ou prédios rústicos, localizados no Município do Funchal, designado por Pedido de Elaboração de Projeto (PEP).

2 – O presente Regulamento aplica-se às construções existentes e novas edificações, com fins habitacionais.

3 – Ficam excluídos do presente Regulamento, os edifícios de habitação coletiva, bem como, os prédios constituídos em propriedade horizontal e respetivas frações autónomas, com exceção de moradias bifamiliares, geminadas ou em banda.

Artigo 3.º

Objetivos

O presente Regulamento tem por objetivo:

a) Promover o encaminhamento adequado dos cidadãos em situação de insuficiência económica, através da resolução das necessidades habitacionais em matéria de edificação e legalização das suas habitações;

b) Incentivar a recuperação e legalização urbanística tendo em conta a satisfação das necessidades habitacionais, respeitando as características socioculturais e aspirações da população;

c) Garantir a melhoria das condições de segurança, salubridade e habitabilidade da edificação existente;

d) Assegurar o cumprimento dos planos de ordenamento do território em vigor e demais normas técnicas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos de aplicação do disposto no presente Regulamento, considera-se:

a) Agregado Familiar: o conjunto de pessoas, constituído pelo requerente, cônjuge ou pessoa que com aquele vive em união de facto, considerada nos termos da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, dependentes a seu cargo, e parentes ou afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como aquelas pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;

b) Dependente: filhos, adotados ou enteados, conforme constem da declaração modelo 3 do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);

c) Habitação Permanente: aquela onde o requerente e o seu agregado familiar, reside permanentemente e onde esteja organizado, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social;

d) Construção Clandestina: aquela construção efetuada sem ter sido sujeita ao procedimento de controlo prévio exigido por lei;

e) Edifício Degradado: aquele que, independentemente da época de construção, não reúne as condições adequadas de habitabilidade, segurança e/ou salubridade, nomeadamente por deficiência ou inexistência de: (i) redes de distribuição de água, esgotos e eletricidade; (ii) instalações sanitárias; (iii) fundações, estrutura e alvenarias adequadas, vãos e acessos; (iv) revestimentos, pavimentos, coberturas e caixilharias adequadas a prevenir a entrada de humidade ou de outros agentes atmosféricos; ou que simplesmente apresente mau estado geral de conservação;

f) Condições Mínimas de Habitabilidade, Adequabilidade e Acessibilidade: as condições físicas das habitações que representam níveis de segurança, conservação, salubridade, dimensão e mobilidade, que garantem a boa vivência do agregado familiar;

g) Projeto de Legalização: refere-se ao procedimento de licenciamento de construções existentes, sem que estas tenham sido previamente licenciadas pela Câmara Municipal. Estão sujeitas ao regime de legalização todas as operações urbanísticas enquadráveis no n.º 1 do artigo 102.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), conjugado com o disposto no artigo 97.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Funchal (RPDMF), desde que seja possível a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor;

h) Projeto de Ampliação/Alteração: corresponde adequar a moradia existente à necessidade habitacional do agregado, desde que seja possível a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor;

i) Projeto de Raiz: procedimento de controlo prévio para uma nova construção, que obedecerá ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, em cumprimento dos planos de ordenamento do território em vigor e demais normas técnicas legais e regulamentares aplicáveis;

j) Operação Urbanística: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

k) Agregados Familiares Beneficiários: todos os agregados familiares que se encontrem em situação de insuficiência económica, aferida através do respetivo rendimento mensal líquido *per capita*, a que se refere a alínea f), do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento, e cumpram todas as condições de acesso.

Artigo 5.º

Formas de Apoio

1 – O apoio concedido aos agregados familiares beneficiários do presente Regulamento, consiste:

a) No acompanhamento técnico e elaboração de projeto de arquitetura, plano de acessibilidade e projeto de redes de águas, esgotos e pluviais, ajustados às situações habitacionais de cada agregado familiar;

b) No reconhecimento da isenção das taxas urbanísticas devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão da comunicação prévia, referentes aos procedimentos de controlo prévio resultantes dos projetos elaborados pelo Gabinete Técnico das Zonas Altas (GTZA).

2 – A atribuição deste apoio é admissível por uma única vez, por agregado familiar.

CAPÍTULO II

Condições de Acesso

Artigo 6.º

Finalidade do Apoio

A atribuição do apoio previsto no Regulamento destina-se a contemplar alguma das seguintes situações:

- a) Moradias que se encontrem em situação irregular, por terem sido construídas sem qualquer licenciamento camarário;
- b) Moradias que não respondem à dimensão do agregado familiar;
- c) Moradias em que seja comprovada a necessidade de melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento ou de doenças crónicas debilitantes e/ ou portadores de deficiência física-motora;
- d) Construção de nova edificação.

Artigo 7.º

Beneficiários e Prédios Abrangidos

1 – Estão abrangidos pela atribuição do apoio do presente Regulamento, os beneficiários que preencham os seguintes pressupostos cumulativos:

- a) Ser residente no concelho do Funchal;
- b) Ser titular do direito de propriedade, compropriedade, usufruto ou outro direito real sobre o prédio que incide o PEP;
- c) Ter como habitação permanente o imóvel que candidata ao presente apoio, ou no caso de construções novas, pretenda vir a afetar aquela finalidade, imediatamente após a conclusão das obras;
- d) Não ser proprietário de outro imóvel localizado no concelho do Funchal, apto a satisfazer as necessidades habitacionais do agregado familiar;
- e) Ter autorização escrita de todos os herdeiros, comproprietários e/ou usufrutuários para a realização da operação urbanística pretendida, quando aplicável;
- f) Auferir um rendimento mensal líquido *per capita* do agregado familiar, igual ou inferior aos limites definidos no Anexo I do presente Regulamento, e do qual faz parte integrante;
- g) Fornecer todos os meios legais de prova que sejam solicitados, com vista ao apuramento da situação invocada, designadamente, da situação socioeconómica do agregado familiar;

2 – Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, os prédios elegíveis para a atribuição do apoio previsto no presente Regulamento, devem observar os seguintes pressupostos cumulativos:

- a) Tratar-se de moradias isoladas, geminadas ou em banda de tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar, localizadas em prédios rústicos ou urbanos, em área classificada com reconhecida aptidão

para a edificação em conformidade com a classificação e qualificação do uso do solo de acordo com o RPDMF vigente;

b) O valor patrimonial tributário (VPT), constante da caderneta predial, não pode exceder o primeiro escalão da tabela de taxas do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, a que se refere a alínea a), do n.º 1 do artigo 17.º do Anexo II do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aplicável à Região Autónoma da Madeira (€127.396,00), sendo este valor automaticamente atualizado em virtude da alteração daquela tabela.

Artigo 8.º

Instrução do Pedido

1 – A atribuição do apoio previsto no presente Regulamento depende da apresentação de requerimento escrito, designado por Pedido de Elaboração de Projeto (PEP), dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, onde deve constar:

a) Identificação do proprietário, comproprietários e/ou usufrutuários do prédio, através do nome completo, número de cartão de cidadão ou outro documento de identificação civil válido, e o número de identificação fiscal;

b) Morada do prédio objeto do pedido;

c) Contacto telefónico e/ou endereço de correio eletrónico;

d) Tipo de operação urbanística pretendida;

e) Caso exista, deve ainda referir os antecedentes camarários do imóvel objeto do PEP.

2 – O PEP deve ser instruído com os documentos comprovativos referentes à situação do prédio e à insuficiência económica do agregado familiar, previstos nos Anexos II e III do presente Regulamento, e do qual fazem parte integrante.

3 – O GTZA pode solicitar a prestação de informações ou documentação complementar, para esclarecimento do respetivo pedido, ao abrigo do disposto no artigo 117.º do CPA.

4 – O pedido e toda a documentação exigida, pode ser submetido na Divisão Administrativa de Gestão Urbanística da Câmara Municipal do Funchal ou através da plataforma CMFonline.

Artigo 9.º

Análise e Decisão do Pedido

1 – A análise dos Pedidos de Elaboração de Projeto é constituída por duas fases:

a) Análise da Situação Socioeconómica do Agregado Familiar – baseia-se na análise à constituição do agregado familiar e à respetiva insuficiência económica na resolução das suas necessidades habitacionais pelos próprios meios, aferida nos termos da alínea f), do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento;

b) Apreciação Urbanística – consiste na análise e apreciação da intenção expressa no pedido formulado, em função da sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

2 – Compete à Câmara Municipal, sob proposta do Vereador com o pelouro do Urbanismo, e com base na análise do Gabinete Técnico das Zonas Altas, deliberar sobre o apoio solicitado.

3 – Em caso de decisão favorável, e constatando-se a necessidade legal de serem efetuadas alterações/correções aquando da execução dos projetos, os beneficiários devem consentir com as mesmas, em conformidade com os regulamentos e normas técnicas legais em vigor da edificação, nomeadamente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 10.º

Natureza e Caducidade das Isenções

1 – As isenções de taxas urbanísticas a que se refere a alínea b), do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento, constituem um benefício fiscal de natureza condicionada, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 14.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, que aprovou o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

2 – A afetação do prédio objeto do apoio a qualquer finalidade distinta da habitação permanente, por negócio jurídico *inter vivos*, oneroso ou gratuito, designadamente, venda ou arrendamento, dentro do prazo de cinco anos a contar da deliberação da Câmara Municipal a que alude o n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento, implica a caducidade do direito à isenção das taxas urbanísticas e determina a exigibilidade da totalidade da taxa municipal que seria devida, caso aquele direito não tivesse sido reconhecido.

3 – A caducidade do direito à isenção das taxas urbanísticas, é objeto de deliberação fundamentada pela Câmara Municipal do Funchal, após audiência prévia dos beneficiários.

4 – Após a deliberação do número anterior, os serviços municipais competentes procedem à liquidação e cobrança da taxa devida.

Artigo 11.º

Fiscalização

Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, os beneficiários devem declarar a alteração da afetação do prédio, bem como, prestar todas as informações ou facultar os documentos tidos por convenientes, que sejam solicitados pelo Município do Funchal.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Artigo 12.º

Direito Subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento, aplica-se a lei em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto.

Artigo 13.º

Dúvidas e Omissões

As dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento, bem como os casos omissos são resolvidos por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas.

Artigo 14.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

(a que se refere a alínea f), do n.º 1 do artigo 7.º)

N.º de Elementos do Agregado Familiar	Salário Mínimo Regional (SMR)
1	Até 2 x SMR
2	Até 3 x SMR
3	Até 4 x SMR
4	Até 4,5 x SMR
5	Até 5 x SMR
6 ou mais	Até mais 0,5 por cada elemento x SMR

Para efeito de cálculo do rendimento *per capita* do agregado familiar, ter-se-á em conta o montante mensal líquido do total dos rendimentos auferidos por todos os elementos que constituam o mesmo.

ANEXO II

(a que se refere o n.º 2 do artigo 8.º)

Documentos da Situação do Prédio

- Certidão do registro predial atualizada ou código da certidão permanente;
- Certidão da habilitação de herdeiros, quando aplicável;
- Autorização escrita de todos os restantes herdeiros, comproprietários e/ou usufrutuários, devidamente datada, assinada e acompanhada dos respetivos documentos de identificação civil, quando aplicável;
- Planta autenticada pelo Instituto Geográfico Cadastral (prédio rústico);
- Caderneta predial;
- Planta de localização emitida pela CMF;
- Fotografias da construção;
- Declaração de compromisso de honra assinada pelo/s requerente/s, conforme modelo do Anexo IV do presente regulamento, e do qual faz parte integrante.

ANEXO III

(a que se refere o n.º 2 do artigo 8.º)

Documentos para Aferir a Insuficiência Económica do Agregado Familiar

- Fotocópia do documento de identificação civil;
- Declaração de compromisso de honra assinada pelo/s requerente/s, conforme modelo do Anexo V do presente regulamento, e do qual faz parte integrante;
- Atestado de residência emitido pela Junta Freguesia;
- Certidão do domicílio fiscal, emitida pela Autoridade Tributária;
- Última declaração e nota de liquidação de I.R.S.;
- Últimos 3 meses de recibo de vencimentos, de todos os elementos ativos do agregado familiar, no caso de trabalhadores por conta de outrem;

- g) Declaração comprovativa de prestações sociais e pensões auferidas;
- h) Declaração de bens patrimoniais de todos os elementos do agregado familiar, emitida pelo respetivo Serviço de Finanças.
- E quando aplicável:
- i) Declaração médica comprovativa de doença crónica e/ou de reconhecimento de grau de incapacidade;
- j) Declaração comprovativa emitida pela instituição bancária, que comprove a despesa fixa mensal com a habitação própria permanente;
- k) Declaração do Instituto de Emprego da Madeira, IP-RAM, que comprove que o requerente ou elemento do agregado familiar se encontra desempregado e qual a respetiva situação face à prestação do subsídio de desemprego.

ANEXO IV

Declaração de Compromisso de Honra

Exmo(a). Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal

Nome _____, portador(a) do Cartão de Cidadão n.º _____, válido até ___/___/___ titular do NIF _____, residente em _____ declaro, sob compromisso de honra, que a informação por mim prestada no âmbito deste Pedido de Elaboração de Projeto (PEP) corresponde integralmente à verdade, nomeadamente, que o imóvel objeto de intervenção encontra-se afeto à minha habitação permanente ou tratando-se de construções novas, pretendo vir a afetar, imediatamente após a conclusão das obras. A prestação de falsas declarações expressa ou por omissão, para efeitos do presente apoio, constitui justa causa de exclusão do mesmo.

Local

Data

Assinatura

ANEXO V

Declaração de Compromisso de Honra

Exmo(a). Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal

Nome _____, portador(a) do Cartão de Cidadão n.º _____, válido até ___/___/___ titular do NIF _____, residente em _____ declaro, sob compromisso de honra, que o meu agregado familiar é composto pelos seguintes elementos:

a) Identificar o nome completo e a relação familiar (ex.: cônjuge, unido de facto, descendente, ascendente ou afins).

Local

Data

Assinatura

318561031