



MUNICÍPIO DE AMARANTE

Regulamento n.º 1268/2023

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Amarante.

Dr. José Luís Gaspar Jorge, Presidente da Câmara Municipal de Amarante:

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro;

Que a Assembleia Municipal de Amarante, aprovou em sessão ordinária realizada a 22 de setembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal de Amarante, aprovada em reunião ordinária de 18 de setembro de 2023, o “Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível” que a seguir se transcreve, entrando em vigor no dia seguinte à sua publicitação no *Diário da República*.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o respetivo projeto do regulamento submetido a consulta pública pelo período de 30 dias, sem que tivessem sido apresentadas sugestões por quaisquer interessados.

Para constar e surtir efeitos, se publica o presente edital, que vai ser afixado nos locais de estilo e disponibilizado na página eletrónica do Município (www.cm-amarante.pt).

E eu, *Carla Mónica Marques Teixeira Pereira Afonso*, Chefe da Divisão Administrativa e de Recursos Humanos, o subscrevo.

8 de novembro de 2023. — O Presidente da Câmara, *Dr. José Luís Gaspar Jorge*.

Programa Municipal de Arrendamento Acessível do Município de Amarante

Habit’Amarante

Capítulo I — Disposições Gerais

Artigo 1.º — Objeto do Regulamento

Artigo 2.º — Âmbito de aplicação

Artigo 3.º — Fim das habitações

Artigo 4.º — Definições

Artigo 5.º — Meios eletrónicos

Artigo 6.º — Registo de adesão

Artigo 7.º — Publicitação dos concursos

Capítulo II — Acesso à Habitação com Renda Acessível Programa Habit’Amarante

Secção I — Condições Gerais

Artigo 8.º — Conceito, objeto, âmbito e destinatários

Artigo 9.º — Vigência do Programa Municipal

Artigo 10.º — Regime Aplicável

Artigo 11.º — Contratos de Arrendamento e Subarrendamento

Secção II — Contratos de Arrendamento

Subsecção I — Condições Contratuais Gerais

Artigo 12.º — Valores de Renda

Artigo 13.º — Imóveis mobilados

Artigo 14.º — Duração e termo do contrato de arrendamento

Artigo 15.º — Estado de Conservação

Artigo 16.º — Obrigações das partes

Artigo 17.º — Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

Artigo 18.º — Restituição do locado

Artigo 19.º — Periodicidade da renda

Subsecção II — Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 20.º — Condições de Acesso para apresentação de propostas
Artigo 21.º — Exclusões
Artigo 22.º — Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento
Artigo 23.º — Apresentação de propostas
Artigo 24.º — Promessa unilateral de arrendamento
Artigo 25.º — Tramitação das CPCA
Artigo 26.º — Vistorias técnicas
Artigo 27.º — Decisão de contratar
Subsecção III — Benefícios Fiscais
Artigo 28.º — Comunicações à Autoridade Tributária
Artigo 29.º — Enquadramento e Benefícios fiscais
Secção III — Contratos de Subarrendamento
Subsecção I — Condições Contratuais Gerais
Artigo 30.º — Âmbito de aplicação
Subsecção II — Processo de atribuição dos imóveis
Artigo 31.º — Forma de atribuição
Artigo 32.º — Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos
Artigo 33.º — Rendas e regime do subarrendamento
Artigo 34.º — Fim das habitações
Artigo 35.º — Processo de inscrição
Artigo 36.º — Impedimentos
Artigo 37.º — Exceções aos impedimentos
Artigo 38.º — Sorteio
Artigo 39.º — Critérios
Subsecção III — Contrato de subarrendamento
Artigo 40.º — Regime
Artigo 41.º — Suplentes
Capítulo III — Conclusões
Artigo 42.º — Normas finais

Nota justificativa

O Município de Amarante tem vindo a promover a oferta de habitação nomeadamente para famílias de rendimentos baixos, no âmbito do apoio municipal ao arrendamento, bem como na gestão do seu parque habitacional, através do arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Não obstante, a realidade mostra-nos que estas medidas não dão resposta a uma faixa da população com rendimentos médios e que apresentam dificuldades de aceder ao mercado de arrendamento habitacional em virtude das rendas praticadas, especialmente no centro da cidade.

Esta dificuldade atinge sobretudo os mais jovens, os que se deparam com dificuldades de autonomização e, por vezes, são obrigados a sair do concelho, no sentido de encontrar uma habitação adequada ao seu rendimento.

Aos Municípios compete criar condições para as suas populações acederem a uma habitação condigna e acessível, evitando assim eventuais saídas do concelho.

Torna-se por isso necessário criar novos programas de arrendamento de habitações a valores intermédios, permitindo à comunidade, aceder ou manter uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique o esgotamento do orçamento familiar.

O Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, prevê, nos termos do seu artigo 23.º, a possibilidade de compatibilidade de programas municipais com a promoção de oferta para arrendamento habitacional.

Pretende-se criar um programa municipal com uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, de acordo com a taxa de esforço e tipologia de modo a colmatar as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada e ou apoio municipal ao arrendamento, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional.

Ficam assim criadas as condições necessárias para que o Município de Amarante, com recursos próprios assuma uma eficaz, eficiente e competente gestão do Programa Municipal Habit'Amarante ao longo da vida útil dos contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar.

Nos termos do disposto no artigo 99.º do CPA, a nota justificativa do projeto de Regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se, desde logo, que as medidas aqui propostas constituem a forma do Município de Amarante de criar um programa municipal que vá de encontro às necessidades habitacionais da população, sendo uma decorrência lógica do disposto no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio.

Os encargos que possam resultar do Programa Municipal estabelecido no presente Regulamento têm cobertura no orçamento do Município de Amarante

O presente Regulamento tem como lei habilitante, o disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; nas alíneas *i*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto do Regulamento

O presente Regulamento estabelece a forma e condições de acesso a habitação adequada e com valores compatíveis com o rendimento dos candidatos, definindo ainda as regras e critérios de seleção dos candidatos através de procedimento concursal e as regras, direitos e deveres do Município e dos senhorios no âmbito do programa Habit'Amarante promovido pelo Município de Amarante.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento é aplicável às habitações que se destinam a agregados habitacionais de rendimentos intermédios que pretendam ter residência permanente em Amarante, abrangendo todas as habitações cujo acesso seja gerido pelo Município, em regime de renda com valores acessíveis.

Artigo 3.º

Fim das habitações

1 — As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar ou habitacional.

2 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do subarrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 4.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento consideram-se as seguintes definições gerais:

- a) «Arrendatário», Município, pessoa coletiva que celebra o contrato de arrendamento;
- b) «Subarrendatário», pessoa singular que celebre contrato de subarrendamento habitacional;

- c) «Candidato», pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação acessível, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
- d) «Candidatura», ato através do qual um candidato submete eletronicamente com êxito a participação num concurso para atribuição de habitação e da qual fazem parte os membros do respetivo Agregado Habitacional e familiar;
- e) «Habitação acessível», imóvel com utilização habitacional destinado a primeira habitação, com valor de renda compatível com o rendimento do agregado familiar ou habitacional;
- f) «Tipologia habitacional», tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos;
- g) «Agregado habitacional», o conjunto de uma ou mais pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, se comprometam a residir na mesma habitação enquanto candidatos ao acesso a uma habitação que lhes venha a ser atribuído no âmbito do presente Regulamento, incluindo os respetivos membros dependentes;
- h) «Rendimento mensal bruto (RMB)», o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerado nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019;
- i) «Taxa de esforço», percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o rendimento mensal bruto do Agregado Habitacional.

Artigo 5.º

Meios eletrónicos

O procedimento de candidatura ao programa desenvolvido no âmbito do presente Regulamento, realiza-se preferencialmente em sítio eletrónico do Município de Amarante assim como todas as comunicações inerentes ao procedimento sem prejuízo de poderem ser apresentadas na Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social e no Balcão Único do Município de Amarante.

Artigo 6.º

Registo de adesão

1 — A manifestação de vontade dos interessados no acesso ao programa de arrendamento acessível e de aceitação das condições do presente Regulamento é efetuada através de submissão de formulário de adesão do respetivo agregado habitacional ou familiar, em sítio eletrónico do Município de Amarante. O registo de adesão deve ser renovado anualmente pelos interessados, com a respetiva atualização de dados de registo, sob pena de caducidade.

2 — O registo de adesão inclui a identificação de todos os membros do respetivo agregado habitacional ou familiar.

3 — Os interessados que tenham efetuado o seu registo são notificados, por correio eletrónico, da data de abertura de concursos.

4 — Nos casos em que os interessados estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade, ou optar pela notificação postal.

5 — O registo de adesão inclui a autorização expressa dos interessados para o Município de Amarante processar informaticamente os seus dados para as finalidades do presente Regulamento e tratamento estatístico.

Artigo 7.º

Publicitação dos concursos

1 — Os anúncios dos concursos são publicitados em sítio eletrónico do Município de Amarante e por outros meios que sejam considerados mais adequados, sem prejuízo de serem comunicados eletronicamente aos interessados que tenham procedido ao registo de adesão.

2 — Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter a informação adaptada a cada concurso (programa de concurso), ou outra considerada relevante, nomeadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas e prazos do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f) Documentos exigidos para o acesso ao concurso;
- g) Local e horário para consulta do programa de concurso e para a obtenção de esclarecimentos;
- h) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- i) Local e forma de divulgação do resultado do concurso;
- j) Forma de consultar a lista de habitações a concurso com localização, identificação, tipologia, dimensão e respetivos valores da renda mensal e outras características relevantes, sempre que aplicável, ao tipo de concurso em causa;
- k) Endereço na Internet (*Link*) para consulta da minuta do contrato-promessa de subarrendamento e da minuta do contrato de subarrendamento, conforme aplicável.

3 — Findo o prazo de abertura de concurso será elaborada a lista de classificação provisória e, posteriormente, a lista definitiva, se for o caso;

4 — A lista definitiva vigora, pelo menos, durante um ano, contando da data da sua publicação;

5 — A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Amarante, sem prejuízo de poder ser igualmente ser publicitado pelos meios que esta entidade considere mais adequados.

CAPÍTULO II

Acesso à Habitação com Renda Acessível Programa Habit' Amarante

SECÇÃO I

Condições Gerais

Artigo 8.º

Conceito, objeto, âmbito e destinatários

1 — O programa municipal de Arrendamento Acessível, doravante designado por Habit' Amarante constitui-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento para subarrendamento.

2 — O Município de Amarante financia este programa de apoio às famílias, designadamente da classe média, incluindo jovens em vida ativa laboral e estudantes.

3 — São suscetíveis de integrar este programa os seguintes imóveis:

- a) Habitações disponíveis no mercado de compra e venda e de arrendamento;
- b) Habitações devolutas;
- c) Habitações propriedade de Instituições Particulares de Solidariedade Social, entidades particulares de interesse público e outras coletividades e associações;
- d) Habitações de alojamento local;
- e) Habitações a edificar para os fins previstos neste Regulamento.

4 — O Município de Amarante é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo deste programa, bem como pela consulta

pública de arrendamento, prevista nos termos da Secção II (Contratos de Arrendamento) e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos da Secção III (Contratos de Subarrendamento).

5 — No âmbito do Habit'Amarante, o Município de Amarante, na condição de arrendatário, celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis, doravante designados “senhorios”, que reúnam condições descritas no presente Regulamento, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos sorteados.

6 — Na condição de arrendatário/ativo, o Município de Amarante coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado do arrendamento acessível municipal, sendo da responsabilidade do mesmo, assegurar os procedimentos de gestão dos processos de arrendamento e subarrendamento, nomeadamente na atribuição dos imóveis de natureza habitacional para habitação permanente com quem venha a celebrar contrato.

7 — Nas presentes “Condições Gerais” são estabelecidos os termos e condições, fixados unilateralmente pelo Município de Amarante, para efeitos de cumprimento do presente programa.

Artigo 9.º

Vigência do Programa Municipal Habit'Amarante

1 — O programa Habit'Amarante vigora até término do último contrato de arrendamento ativo.

2 — As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município de Amarante, no âmbito do Habit'Amarante.

3 — O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes dos contratos de arrendamento no âmbito do Habit'Amarante é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 10.º

Regime Aplicável

1 — A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de Amarante, no âmbito do Habit'Amarante, é efetuada por consulta pública de arrendamento, da responsabilidade do Município ou por quem venha a ter competência delegada para tal, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

2 — Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no Habit'Amarante e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, o Município de Amarante, em função das necessidades e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, das quais resulta a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.

3 — A abertura de consultas públicas de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara de Amarante, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento, nos termos e condições previstas no presente Regulamento.

4 — A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de Amarante, no âmbito do Habit'Amarante, é efetuada por sorteio da responsabilidade da autarquia, entre os candidatos elegíveis, nos termos apresentados no presente Regulamento.

Artigo 11.º

Contratos de Arrendamento e Subarrendamento

1 — Os contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do Habit'Amarante obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes



“Condições Gerais”, fixadas unilateralmente pelo Município de Amarante, no âmbito e para efeitos do Habit’Amarante

2 — Nos termos do que expressamente se consagre nos contratos de arrendamento, os senhorios:

(i) Aceitam desde logo que o Município de Amarante subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível;

(ii) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de Amarante celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;

(iii) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município no subarrendamento total.

3 — Nos contratos de subarrendamento, o Município de Amarante pratica a renda que resultar da aplicação da Secção II e III, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.

4 — Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário, assim como pelo proprietário.

SECÇÃO II

Contratos de Arrendamento

SUBSECÇÃO I

Condições Contratuais Gerais

Artigo 12.º

Valores de Renda

1 — O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Amarante no arrendamento dos imóveis que integrarão o programa Habit’Amarante é calculado com base na ponderação entre a averiguação do mercado de arrendamento e as regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, tendo como limite o valor de referência do preço de renda mensal observando os limites gerais e os limites específicos do preço de renda por tipologia conforme Anexo I e II da referida Portaria, que regulamenta as disposições do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, o qual nunca poderá exceder, por cada tipologia, os valores constantes da seguinte tabela:

Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia

| Tipologia | Renda máxima |
|------------|--------------|
| T0 | 200 € |
| T1 | 275 € |
| T2 | 350 € |
| T3 | 425 € |
| T4 | 475 € |
| T5 | 525 € |
| ≥ T5 | 525 € + n*75 |

Amarante: Escalão 50 E1.

2 — Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios

de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos no âmbito do Habit' Amarante.

3 — O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Amarante.

4 — Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 19.º as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.

5 — Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

6 — A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável, processadas através de transferência bancária ou de outro meio alternativo definido pelo Município.

7 — No momento da celebração do contrato de arrendamento, o Município de Amarante paga, a título de caução, o valor correspondente a um mês de renda do locado.

Artigo 13.º

Imóveis mobilados

1 — Sempre que o imóvel a arrendar pelo Município de Amarante esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ser majorados até um máximo de 10 % do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário, majoração essa que em circunstância alguma poderá ultrapassar os limites máximos definidos na Portaria n.º 176/2019, Anexos I e II referidos no artigo anterior, a determinar nos termos seguintes:

a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento, no âmbito do Habit' Amarante;

b) O Município de Amarante, no âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 26.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2 — O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pelo Município de Amarante ao respetivo candidato, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período de vigência do contrato, que, no contrato, aceita a avaliação efetuada pela autarquia.

3 — Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

Artigo 14.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de cinco anos, renovando-se automaticamente por uma vez e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou o Município de Amarante, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2 — Em caso de renovação, pode o Município de Amarante denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 6.º (sexto) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3 — Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária de estudantes do ensino superior, o prazo de arrendamento pode ser inferior ao estabelecido no ponto 1, tendo por mínimo a duração de 9 (nove) meses.

Artigo 15.º

Estado de Conservação e Obras

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis a arrendar pelo Município de Amarante devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e encontrar-se em excelente, bom ou razoável estado de conservação, determinado pela vistoria técnica da competência da autarquia ou por quem venha a ter competência delegada para tal.

2 — Admite-se que os imóveis candidatos a arrendar pelo Município de Amarante possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, nos termos previstos nos artigos 6.º e 6.º-A do Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (RJUE), a executar pelo candidato/senhorio fundamentalmente em cinco áreas: carpintaria, eletricidade, canalização, serralharia e serviço de pedreiro, a realizar entre a data da celebração do contrato de promessa de arrendamento e a data de início do contrato de arrendamento.

3 — Para efeitos do exposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a sua intenção de realizar este tipo de obras identificando a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e o prazo estimado de duração da respetiva obra.

4 — Nos casos previstos nos n.ºs 2 e 3, a celebração do contrato de arrendamento só ocorrerá após a conclusão das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município de Amarante inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento.

5 — As vistorias técnicas serão realizadas pelo Município ou por quem este indicar, tendo em vista a conformidade das obras descritas realizadas.

6 — Em caso de incumprimento, poderá o Município de Amarante substituir-se ao Senhorio na realização das obras, ressarcindo-se do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 16.º

Obrigações das partes

1 — Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o senhorio obrigado a:

- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
- b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos;
- d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
- e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.

2 — O Município de Amarante fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que é dado ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pela autarquia;
- c) Restituir o imóvel nos termos do contrato, nas condições previstas no artigo 18.º;
- d) O Município de Amarante reserva a possibilidade de poder vir a assumir o pagamento do condomínio nas seguintes situações:
 - i) Quando todas as frações que integram o imóvel/edifício estejam afetas exclusivamente ao regime do arrendamento acessível;

ii) Quando assim decida relativamente às frações de que seja arrendatária em função da respetiva permissão;

iii) Inexistindo qualquer manifestação contratual do Município de Amarante relativamente ao pagamento da quota condominial da fração ou frações de que seja arrendatário a mesma fica a cargo do proprietário.

3 — Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n. 1, pode o Município de Amarante substituir-se ao senhorio na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município de Amarante, sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 17.º

Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

1 — Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, é da responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.

2 — Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, o Município de Amarante pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

3 — As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, caso o proprietário não as realize em tempo útil, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município de Amarante ou pelo subarrendatário.

4 — Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de Amarante comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

5 — O senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.

6 — Excetuam-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município de Amarante, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

7 — Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

8 — O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum são pagas pelo senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

Artigo 18.º

Restituição do locado

1 — Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Amarante obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2 — Nos casos em que o contrato de arrendamento inclua bens móveis, como mobílias e/ou eletrodomésticos, o imóvel deverá ser entregue com todos os bens em perfeito estado de conservação, devendo o subarrendatário, às suas expensas, proceder à sua reparação ou substituição por modelo igual ou equivalente, em caso de dano ou avaria.

3 — A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar conjuntamente por representantes do senhorio, da autarquia e caso necessário do subarrendatário, devendo ser lavrado auto, assinado por todas as partes.

4 — No auto devem ser identificadas todas as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município, tendo este direito de regresso sobre o subarrendatário.

5 — Para efeito da verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos — a título de exemplo, um engenheiro civil — para assessorar a referida vistoria, a quem cabe suprimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os peritos avaliadores nomeados pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um terceiro perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros/Ordem dos Engenheiros Técnicos a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.

6 — Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1, devem estas ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando o Município o respetivo encargo, em valor não superior a seis (6) meses de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

7 — Quando o valor das obras de reposição seja de valor superior ao previsto no número anterior, compete ao Município de Amarante realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

Artigo 19.º

Periodicidade da renda

1 — O senhorio pode, por escrito, requerer ao Município de Amarante que, durante o prazo de duração inicial do arrendamento, a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação de seu pagamento, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

- a) O locado esteja em excelente, bom ou razoável estado de conservação.
- b) Tenham decorrido mais de trinta (30) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1.

2 — Verificando-se as condições previstas no número anterior, pode o Município, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de doze ou vinte e quatro meses, ou mais meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos. Atender-se-á, adicionalmente, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.

3 — A partir do início do último ano de duração do contrato de arrendamento, a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor.

4 — Fora das situações excecionais previstas nos números antecedentes, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, o pagamento da renda é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite.

5 — O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 5 do artigo 12.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.

6 — O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município de Amarante, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

SUBSECÇÃO II

Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 20.º

Condições de Acesso para apresentação de propostas

1 — Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à autarquia as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município de Amarante e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas no presente regulamento.

2 — À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Amarante os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

- a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
- b) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- d) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deter apólice de seguro multirisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens há pelo menos seis meses, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 13.º destas “Condições Gerais”, para arrendamento de fogos mobilados;
- h) Quando aplicável, fazerem prova do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).

3 — Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Amarante nos termos do programa Habit'Amarante,

4 — Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que pretendem apresentar propostas de arrendamento de fogos, no âmbito do programa Habit'Amarante em número igual ou superior a 20, ficam dispensados de apresentação à consulta pública, mantendo as restantes obrigações adstritas aos senhorios.

5 — Os imóveis a edificar para os fins adstritos ao presente Regulamento, com número de fogos igual ou superior a 20, podem ser objeto de integração deste programa e sujeitos a uma contratualização, através de contrato-promessa, com o Município de Amarante desde que no final da edificação ou da aquisição fiquem satisfeitas as demais condições deste Regulamento, ficando, tal como no número anterior, dispensados de consulta pública.

Artigo 21.º

Exclusões

1 — Não podem candidatar-se ao programa Habit'Amarante:

- a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município de Amarante;

b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Amarante, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação social ativo;

c) Pessoas singulares que sendo cidadãos estrangeiros não possuam Autorização de Residência Permanente (ARP) em Portugal.

2 — Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município de Amarante, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, manifestem vontade em celebrar com o Município de Amarante um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual pode ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente programa, no qual serão deduzidos os valores em dívida.

3 — Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Amarante, no âmbito do programa Habit' Amarante, que incidam sobre locados que:

a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;

b) Estejam em péssimo estado de conservação;

c) Estejam em mau estado de conservação e salubridade e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas a controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses.

Artigo 22.º

Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento

1 — Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da Internet do Município de Amarante, promovendo-se as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.

2 — O anúncio da CPCA identifica obrigatoriamente o período de tempo durante o qual se mantém válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pelo Município de Amarante nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 23.º

Apresentação de propostas

1 — Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Amarante, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a informar no despacho, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave digital móvel.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo e legível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3 — No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pela autarquia os seguintes elementos:

a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;

b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;

- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no n.º 2 do artigo 12.º;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional do presente Regulamento.

4 — Nas situações previstas no artigo 13.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5 — Pretendendo os interessados submeter ao Habit’Amarante mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

6 — Sempre que as condições técnicas não o permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para o endereço de correio eletrónico definido.

7 — Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social ou ao Balcão Único do Município de Amarante.

8 — A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do Habit’Amarante determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

Artigo 24.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de três meses.

Artigo 25.º

Tramitação das CPCA

1 — No prazo máximo de dez (10) dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 23.º, o Município de Amarante notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo seguinte, e exclusão ou concede prazo para apresentação da documentação ou informação complementar.

2 — As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social, no Balcão Único ou na plataforma digital a criar pelo Município de Amarante.

3 — Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que tem lugar a vistoria ao imóvel, a qual é agendada nos dez dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 26.º

Vistorias técnicas

1 — As vistorias técnicas do imóvel são realizadas pela autarquia ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar

a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 20.º e conformidade da renda proposta.

2 — As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e no seu enquadramento com o programa Habit' Amarante;
- b) As reparações que serão necessárias realizar no imóvel, designadamente, quando à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
- c) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 13.º;
- d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

3 — A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e do Município.

4 — A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

5 — Os imóveis tomados de arrendamento ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 20.º e cuja autorização de utilização tenha sido emitida há menos de um ano, a contar da data de celebração do contrato de arrendamento, ficam dispensados de vistoria técnica prevista no presente artigo.

Artigo 27.º

Decisão de contratar

1 — O Município de Amarante não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.

2 — As propostas rececionadas são hierarquizadas e selecionadas pela autarquia, de modo a garantir, sempre que possível uma oferta equilibrada por todas as freguesias do concelho.

3 — A ordenação das propostas, será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da renda proposto por €/por m² de Área Bruta Privativa — 60 %;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pela autarquia nos termos do artigo 26.º — 40 %:

- I) Excelente: 10 pontos;
- II) Bom: 7 pontos;
- III) Médio: 5 pontos;
- IV) Mau: 0 pontos.

4 — Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

5 — No âmbito do processo de contratação, em razão do número de propostas, das necessidades e das disponibilidades financeiras, poderá o Município de Amarante livremente abrir um período de negociação com os candidatos, nunca superior a quinze dias, quanto ao valor da renda, sem que em alguma circunstância possam ser aceites valores acima dos fixados no n.º 1 do artigo 12.º ou dos propostos pelos candidatos para efeito de candidatura.

6 — No prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, a autarquia notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do Habit' Amarante.

7 — Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município de Amarante autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal Habit'Amarante, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 24.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.

8 — Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Amarante, e devem ser celebrados no prazo máximo de noventa (90) dias da data da decisão de contratar.

9 — Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Habit'Amarante têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

SUBSECÇÃO III

Benefícios Fiscais

Artigo 28.º

Comunicações à Autoridade Tributária

Nos cinco (5) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:

- a) O senhorio deve promover, nos termos legais, ao registo do arrendamento;
- b) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;
- c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 29.º

Enquadramento e Benefícios fiscais

1 — O enquadramento de um contrato de arrendamento no programa municipal de arrendamento acessível depende da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Cumprimento do disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 68/2019;
- b) Registo do contrato no portal das finanças;
- c) Cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios.

2 — Para efeitos de enquadramento dos contratos no Programa de Arrendamento Acessível e obtenção dos benefícios fiscais previstos em sede de IRS e IRC, o prestador/senhorio e o candidato/arrendatário (CM) deverão submeter na respetiva plataforma eletrónica gerida pela IHRU IP o contrato de arrendamento e subarrendamento celebrado.

3 — A comunicação à AT dos contratos enquadrados e cessados é efetuada pelo IHRU até final do mês de fevereiro de cada ano nos termos e para os efeitos constantes do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 com base nos processos que constam da respetiva plataforma eletrónica.

4 — Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com o Município de Amarante, no âmbito do programa municipal Habit'Amarante ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

5 — O Município de Amarante obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados, no âmbito do programa municipal Habit'Amarante se enquadram, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal durante o prazo de duração do correspondente contrato.

6 — O disposto no número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo mínimo de arrendamento não seja inferior a 5 anos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo dos contratos com a finalidade de residência temporária de estudantes.

7 — À isenção de IMI referida no n.º 4 aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.

8 — A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores aplicada a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2022 fica dependente da manutenção das respetivas normas habilitantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Decreto-Lei n.º 68/2018, de 28 de maio.

SECÇÃO III

Contratos de Subarrendamento

SUBSECÇÃO I

Condições Contratuais Gerais

Artigo 30.º

Âmbito de aplicação

A atribuição dos fogos arrendados pelo Município de Amarante, no âmbito do Habit'Amarante, e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar, obedecem ao disposto na presente Secção III das presentes “Condições Gerais”.

SUBSECÇÃO II

Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 31.º

Forma de atribuição

1 — A atribuição das habitações em regime de subarrendamento, objeto do presente procedimento, será efetuada através de sorteio, podendo para o efeito ser desenvolvida pela autarquia uma plataforma eletrónica dinâmica que permita a gestão automatizada de todo o processo de seleção e de atribuição dos imóveis, no respeito pelos princípios gerais da atividade administrativa.

2 — No caso de fogos que não tenham tido procura, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao do sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado no artigo 40.º das presentes “Condições Gerais”.

Artigo 32.º

Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

1 — Sem prejuízo do previsto no Programa de Arrendamento Acessível, são admitidos os candidatos que reúnam as seguintes condições:

a) Sejam pessoas singulares de maior idade, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos e residirem e/ou deterem domicílio profissional no concelho de Amarante há pelo menos um ano;

b) Os contratos previstos neste capítulo são objeto de seguros obrigatórios, cujas garantias, condições e dever de contratação são definidos em diploma próprio;

c) No caso de arrendamento a estudantes inscritos no ensino secundário ou profissional, ou num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, que não possuam rendimentos próprios, e que integrem um agregado familiar, pode adquirir a condição de candidato, para os efeitos previstos no presente Regulamento, desde que o pagamento da parte da renda que lhe é imputável seja garantido por fiador que preencha os referidos requisitos;

d) Tenham obtido no ano fiscal transato os seguintes rendimentos anuais brutos máximos:

- i) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);
- ii) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);
- iii) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS;

e) A composição do agregado seja adequada à tipologia a que se candidata segundo o seguinte critério, por forma a evitar situações de sobreocupação:

- i) T0 e T1: um ou dois elementos;
- ii) T1 ou maior: um ou dois elementos por quarto.

Artigo 33.º

Rendas e regime do subarrendamento

1 — O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado pela autarquia, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento, que tem como limite máximo, por tipologia, os valores definidos na tabela que consta do n.º 1 do artigo 12.º e a aplicação do subsídio de renda calculado nos termos do n.º 3 do presente artigo.

2 — As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

3 — Sempre que a renda contratada (R_c), calculada nos termos do artigo 12.º, exceda 35 % do rendimento mensal bruto do agregado (RMB), o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = R_c - 0,35 \times RMB$$

4 — O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30 % da renda contratada (R_c).

5 — A renda máxima ($R_{max.}$) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:

$$R_{max} = 0,35/0,7 \times RMB$$

6 — A subsidiação dos agregados nunca poderá implicar que, por tipologia, se ultrapassem os limites de renda definidos no n.º 1 do artigo 12.º

Artigo 34.º

Fim das habitações

As habitações a subarrendar destinam-se exclusivamente a habitação permanente de agregados familiares.

Artigo 35.º

Processo de inscrição

1 — As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas *on-line* admitindo-se, contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente a presencial no Balcão Único ou na Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social do Município de Amarante.

2 — Os candidatos podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os requisitos relativos à taxa de esforço e à tipologia adequada.

3 — Os candidatos poderão visitar as habitações a que se candidatam, mediante marcação.

4 — Será publicitada em mais do que um meio e local a lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio.

Artigo 36.º

Impedimentos

Está impedido de tomar ou manter o subarrendamento de uma habitação em regime de subarrendamento por prazo certo no âmbito do presente Programa quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Amarante;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;
- d) Tratando-se de cidadãos estrangeiros não possuam Autorização de Residência Permanente (ARP) em Portugal;
- e) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:

I) O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

II) O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

III) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação nos últimos três anos;

f) Não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município de Amarante.

Artigo 37.º

Exceções aos impedimentos

1 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de subarrendamento, for feita prova da sua cessação.

2 — No caso previsto na alínea a) do artigo anterior, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional, ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe à autarquia avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 38.º

Sorteio

A atribuição das habitações é feita por sorteio, nos termos definidos no despacho do Presidente da Câmara, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento.

Artigo 39.º

CrITÉrios

O despacho definido no artigo anterior pode determinar quotas de imóveis em função de determinados critérios, nomeadamente idade média do agregado familiar, incapacidade igual ou inferior a 60 % do candidato e/ou de elemento do seu agregado familiar ou outro devidamente comprovado.



SUBSECÇÃO III

Contrato de subarrendamento

Artigo 40.º

Regime

1 — O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação será disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.

2 — Quando se verificar desconformidade temporal entre a celebração dos contratos de arrendamento e subarrendamento, será deduzido o tempo de vigência eventualmente decorrido do contrato de arrendamento no prazo de duração do contrato de subarrendamento.

3 — Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.

4 — O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

Artigo 41.º

Suplentes

Os candidatos que, na sequência do sorteio, ou de atribuição direta quando admitida nos termos do presente Regulamento, não tenham sido contemplados com uma habitação, permanecerão na lista ordenada que os habilita, durante o prazo de seis meses, a concorrer a um novo sorteio de novas habitações, ou atribuição direta.

CAPÍTULO III

Conclusões

Artigo 42.º

Normas finais

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

317037754