

**MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA****Aviso n.º 10143/2022**

Sumário: Regulamento do Programa de Arrendamento para Subarrendamento de São João da Madeira.

Regulamento do Programa de Arrendamento para Subarrendamento de São João da Madeira

José Nuno Lopes Dias Vieira, Vice-Presidente da Câmara Municipal de São João da Madeira, torna público que, decorrido o período de consulta pública, a Assembleia Municipal, na sessão extraordinária de 31 de março de 2022, sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 21 de fevereiro de 2022, aprovou o Regulamento do Programa de Arrendamento para Subarrendamento de São João da Madeira, o qual se publica, nos termos estabelecidos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, na 2.ª série do *Diário da República*, e que se encontra disponível para consulta no *site* do Município, em www.cm-sjm.pt.

6 de abril de 2022. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *José Nuno Lopes Dias Vieira*.

Regulamento do Programa de Arrendamento para Subarrendamento de São João da Madeira

Preâmbulo

No desenvolvimento da Nova Geração de Políticas da Habitação aprovado pelo Governo, foi lançado o Programa 1.º Direito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, prevendo-se aí, nos termos das disposições constantes dos artigos 38.º, 39.º e 40.º, o apoio ao arrendamento como uma das soluções para a resolução dos problemas de acesso à habitação, através da possibilidade do arrendamento para subarrendamento no âmbito do regime de renda apoiada, isto é, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

O Município de São João da Madeira já tinha tomado medidas que visavam proporcionar às famílias alternativas habitacionais para arrendamento, nomeadamente através da realização de obras de conservação e reparação de frações habitacionais propriedade do Município para atribuir em regime de arrendamento apoiado e de um programa de apoio ao arrendamento, pretendendo, desta forma, dar um sinal ao mercado que o arrendamento é fundamental para a sustentabilidade da cidade.

Enquadra-se neste âmbito o regulamento municipal de apoio social ao arrendamento, aprovado pela assembleia municipal em sessão de 19 de junho de 2019 e publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 130, de 10 de julho de 2019, que define e regula os requisitos de acesso ao apoio económico ao arrendamento de habitações no mercado privado, a conceder pelo Município de São João da Madeira. Destina-se a famílias e indivíduos em situação de comprovada vulnerabilidade social e apresenta-se como resposta alternativa à habitação social, minimizando progressivamente as dificuldades de acesso à habitação consagrada como direito fundamental na Constituição da República Portuguesa.

Consta do preâmbulo deste regulamento que:

“A Câmara Municipal de São João da Madeira tem vindo a assumir, no quadro das suas competências, nomeadamente através dos fogos de habitação social de que dispõe, uma política de habitação social que visa garantir habitação às famílias mais necessitadas. A oferta de habitação de cariz social revela-se, na atual conjuntura, insuficiente face às necessidades dos cidadãos, que por razões sociais e económicas, não conseguem manter as suas habitações comprometendo o normal funcionamento e desenvolvimento de algumas famílias.

Efetivamente, não obstante S. João da Madeira ser dos concelhos do país com mais habitação social, quer em termos absolutos, quer em termos relativos à população residente, assiste-se à escassez de habitação disponível, sobretudo das tipologias de menor dimensão. Apresentando-se esta resposta social com pouca possibilidade de rotatividade de inquilinos e não se perspetivando novas construções de habitação, será necessária uma nova medida de intervenção social de apoio às famílias com vista à possibilidade de habitação num contexto de mercado regular de arrendamento urbano”.

O Município viu ser aprovada e homologada, em 5 de fevereiro de 2021, a sua candidatura ao Programa 1.º Direito, que contempla, entre outras ações, o recurso ao arrendamento de vinte fogos destinados a subarrendamento ao abrigo do regime de arrendamento apoiado.

Este regime é regulado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação» e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e n.º 166/93, de 7 de maio, pelo Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, que estabelece as regras para a determinação da condição de recursos a ter em conta na atribuição e manutenção das prestações do subsistema de proteção familiar e do subsistema de solidariedade, bem como para a atribuição de outros apoios sociais públicos, e procede às alterações na atribuição do rendimento social de inserção, tomando medidas para aumentar a possibilidade de inserção dos seus beneficiários, procedendo à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 164/99, de 13 de maio, à segunda alteração à Lei n.º 13/2003, de 21 de maio, à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 176/2003, de 2 de agosto, à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 283/2003, de 8 de novembro, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 91/2009, de 9 de abril, e cuja redação foi alterada pela Lei n.º 15/2011, de 03 de maio, Decreto-Lei n.º 113/2011, de 29 de novembro, Decreto-Lei n.º 133/2012, de 27 de junho, Decreto-Lei n.º 90/2017, de 28 de julho, Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro e pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro.

É assim necessário proceder-se à aprovação de um programa que estabeleça e agilize os procedimentos a adotar nos processos de contratação do arrendamento de fogos para o subarrendamento ao abrigo do regime da renda apoiada, disponibilizando todos os meios legais para potenciar estes objetivos, reforçando o papel da câmara municipal ou da empresa Habitar S. João.

Nestes termos, é proposto pelo Município de São João da Madeira o presente regulamento, em conformidade com a sua autonomia e poder regulamentar constitucionalmente previstos, bem como na consagração dos direitos sociais, em especial o aqui previsto direito à habitação, que tem como lei habilitante as disposições conjugadas do art. 65.º, do n.º 2 do art. 235.º, do n.º 7 do art. 112.º e do art. 241.º da Constituição da República Portuguesa, bem como as competências previstas nas alíneas h) e i), do n.º 2, do art. 23.º, na alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º, e na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para além do previsto no n.º 2, do artigo 16.º, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e que se regerá pelas cláusulas seguintes:

PARTE I

Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

Conceito, destinatários e objeto

1 — O Programa de Arrendamento para Subarrendamento (doravante designado por Programa), foi aprovado em reunião de Executivo Municipal de 21 de fevereiro de 2022 e por deliberação da Assembleia Municipal de 31 de março de 2022, constituindo-se como um dos eixos de acesso à habitação através do regime do arrendamento apoiado, neste caso, mobilizando propriedade não municipal, em regime de contrato de arrendamento e de subarrendamento.

2 — O Município financia este Programa de apoio a famílias identificadas na Estratégia Local de Habitação sendo que uma parte do financiamento decorre de verba disponibilizada pelo acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, doravante designado por IHRU, no âmbito da candidatura ao 1.º Direito, e outra parte resulta de recursos próprios, do orçamento municipal.

3 — O Município de São João da Madeira é responsável pela gestão de todos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo do presente Programa, bem como pela consulta pública de arrendamento e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento.

4 — No âmbito do Programa, o Município de São João da Madeira, na condição de sujeito passivo, celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis, doravante designados “senhorios”, que reúnam as condições descritas no presente documento, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos atribuídos, nos termos previstos neste regulamento.

5 — Na condição de arrendatário/ativo, o Município de São João da Madeira coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento municipal, sendo da responsabilidade do mesmo ou da empresa Habitar S. João, EM assegurar os procedimentos tendentes ao arrendamento habitacional e respetiva gestão, bem como a atribuição dos imóveis e gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente com quem venha a celebrar contrato.

6 — O Município de São João da Madeira, no âmbito do Programa, poderá conferir à empresa Habitar S. João, E. M., mandato administrativo para cumprimento dos seus objetivos, atuando a empresa em nome próprio, na condição de entidade adjudicante e contraente público, e no interesse do Município de São João da Madeira, nos termos e condições que vierem a ser definidos em contrato elaborado para o efeito.

Artigo 2.º

Vigência do Programa

1 — O Programa 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 São João da Madeira, no âmbito do Programa.

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

Artigo 3.º

Regime aplicável

1 — A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do Programa, é efetuada por consulta pública de arrendamento, da responsabilidade da Câmara Municipal de São João da Madeira ou da empresa Habitar S. João, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na 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 Programa e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, a Câmara Municipal, 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 consulta pública de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de São João da Madeira, 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 previstos no presente regulamento.

4 — A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de São João da Madeira, no âmbito do Programa, é efetuada pela empresa Habitar S. João de entre as pessoas inscritas para habitação social, de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Habitação Social, Regulamento n.º 845/2021, publicado a 9 de setembro de 2021, na 2.ª série do *Diário da República* tendo em conta as condições de elegibilidade constantes dos termos do artigo 23.º, deste regulamento.

Artigo 4.º

Contratos de arrendamento e subarrendamento

1 — Os contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do Programa obedecem ao disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, doravante designado por NRAU,



e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Gerais” fixadas unilateralmente pelo Município de São João da Madeira, no âmbito e para efeitos do Programa.

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

i) Aceitam desde logo que o Município de São João da Madeira subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento apoiado;

ii) Reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município de São João da Madeira durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;

iii) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de São João da Madeira celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;

iv) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município de São João da Madeira no subarrendamento total.

3 — Nos contratos de subarrendamento, o Município pratica a renda que resultar da aplicação do Regulamento Municipal de Habitação Social, em cumprimento dos objetivos das políticas associadas ao regime de arrendamento apoiado, de acordo com o disposto na atual redação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e em articulação com o disposto no artigo 23.º do presente regulamento.

PARTE II

Contratos de Arrendamento

CAPÍTULO I

Condições Contratuais Gerais

Artigo 5.º

Valores de Renda

1 — O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de São João da Madeira no arrendamento dos imóveis que integrarão o Programa é calculado tendo como valor de referência o valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares no concelho, relativo ao último ano, divulgado pelo INE, I. P.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder o valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares do concelho, relativo ao último ano divulgado pelo INE, I. P.

3 — 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 Programa.

4 — O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de São João da Madeira.

5 — Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 12.º, as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.

6 — Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

7 — A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato e as restantes no 8.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável;

8 — No momento da celebração do contrato, o Município de São João da Madeira paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.

Artigo 6.º

Imóveis mobilados

1 — Sempre que o imóvel a arrendar pelo Município de São João da Madeira 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, 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 Programa;

b) A Câmara Municipal de São João da Madeira, no âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 19.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 pela Câmara Municipal ao respetivo candidato, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do Contrato, que, no contrato, aceita a avaliação efetuada pela Câmara Municipal.

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 7.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 5 (cinco) anos, de acordo com o disposto no n.º 3, do artigo 38.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou Município de São João da Madeira, com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2 — Em caso de renovação, pode o Município de São João da Madeira denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 7.º (sétimo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3 — Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28, do artigo 71.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo 8.º

Estado de Conservação

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis a arrendar pelo Município de São João da Madeira devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação.

Artigo 9.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 São João da Madeira fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pela Câmara Municipal, com regularidade anual;
- c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º

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

Artigo 10.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 São João da Madeira 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, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município de São João da Madeira ou pelo subarrendatário, sempre que não seja viável a atuação atempada do senhorio.

4 — Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de São João da Madeira 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 São João da Madeira, 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.

Artigo 11.º

Restituição do locado

1 — Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de São João da Madeira 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 — A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar conjuntamente por representantes do senhorio e da Câmara Municipal ou da empresa Habitar São João, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifiquem 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 de São João da Madeira.

3 — 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 dirimir 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 a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.

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

5 — Quando o valor das obras de reposição seja de valor superior ao previsto no número anterior, compete ao Município de São João da Madeira 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 12.º

Periodicidade da renda

1 — O senhorio pode, por escrito, requerer ao Município de São João da Madeira 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 bom ou razoável estado de conservação;
- b) Tenham decorrido mais de 30 (trinta) 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 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, ou mais meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos perío-

dos 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 que vigorarem apenas a partir do sexto ano de vigência do contrato de arrendamento.

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 8.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 10.º

5 — O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.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 São João da Madeira, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

CAPÍTULO II

Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 13.º

Apresentação de propostas

1 — Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à Câmara Municipal 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 São João da Madeira e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes Condições Gerais do Programa.

2 — À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de São João da Madeira 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 multirrisco em vigor;

g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º destas Condições Gerais, para arrendamento de fogos mobilados;

h) Quando aplicável, fazerem prova do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) e ainda do cadastrado na plataforma da Taxa Municipal Turística, sem dívidas, sob pena de exclusão deste programa, se for o caso.

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 São João da Madeira nos termos do Programa.

Artigo 14.º

Exclusões

1 — Não podem candidatar-se ao Programa:

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 São João da Madeira;

b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de São João da Madeira, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação e/ou usufruam, por vias do seu agregado, de um qualquer programa de habitação municipal, regional ou nacional.

2 — Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município de São João da Madeira, 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 São João da Madeira 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 São João da Madeira, no âmbito do Programa, que incidam sobre locados que:

a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, após 31 de dezembro de 2019, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte;

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

c) Estejam em mau estado de conservação;

d) Estejam em insuficiente estado de conservação e salubridade

4 — Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior:

a) Contratos de arrendamento habitacionais que se não renovaram no final do prazo contratado por acordo das partes ou iniciativa do arrendatário;

b) Contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos respetivos arrendatários, ainda que antes do prazo contratado;

c) Contratos de arrendamento habitacionais que na sequência de decisão judicial transitada em julgado tenham sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento.

Artigo 15.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 da Câmara Municipal de São João da Madeira ou da empresa Habitar São João, 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 São João da Madeira

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 16.º

Apresentação de propostas

1 — Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal do São João da Madeira, 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, no balcão virtual do município.

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 Câmara municipal, 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 artigo 5.º;

f) Indicação da tipologia e 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 das presentes Condições Gerais do Programa.

4 — Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5 — Pretendendo os interessados submeter ao Programa 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 o não 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 sede da câmara municipal ou da empresa Habitar São João ou nas instalações da câmara municipal ou da empresa Habitar São João.

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

Artigo 17.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 3 (três) meses.

Artigo 18.º

Tramitação das CPCA

1 — No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 16.º, a Câmara municipal notifica, preferencialmente por via eletrónica, os

candidatos da sua aceitação condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 19.º, ou exclusão ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

2 — As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da câmara municipal ou da empresa Habitar São João.

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 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 19.º

Verificações técnicas

1 — As verificações técnicas do imóvel são realizadas pela Câmara Municipal de São João da Madeira, ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade a verificação da sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 16.º, conformidade da renda proposta e valorização do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º

2 — A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e da Câmara Municipal ou da empresa Habitar S. João.

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

Artigo 20.º

Decisão de contratar

1 — O Município de São João da Madeira 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 recebidas são hierarquizadas e selecionadas pela Câmara municipal.

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 Câmara municipal nos termos do artigo 19.º - 40 %.

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

5 — No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, a Câmara municipal 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 Programa. Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município de São João da Madeira autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal 'São João da Madeira com Sentido' de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 17.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.

6 — Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de São João da Madeira, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da decisão de contratar.

7 — Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Programa têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

CAPÍTULO III

Benefícios Fiscais

Artigo 21.º

Comunicações à Autoridade Tributária

Nos 5 (cinco) 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) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional de renda apoiada, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 22.º

Benefícios fiscais

1 — O Município de São João da Madeira obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados, até 31 de dezembro do ano em causa, no âmbito do Programa, se enquadram, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.

2 — O disposto no número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

3 — A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores aplicada a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2021 fica dependente da manutenção das respetivas normas habilitantes no Estatuto de Benefícios Fiscais, designadamente do disposto nos n.º 27 e 28, do artigo 71.º

PARTE III

Subarrendamento

CAPÍTULO IV

Processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento

Artigo 23.º

Processo de atribuição dos imóveis

1 — A atribuição de fogos, arrendados pelo Município de São João da Madeira para subarrendamento, a pessoas inscritas para habitação social, obedece ao disposto no Regulamento Municipal de Habitação Social de São João da Madeira, Regulamento n.º 845/2021, publicado a 9 de setembro de 2021, na 2.ª série do *Diário da República*, com as seguintes ressalvas:

- a) Serão escolhidos agregados familiares identificados na Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira e cujo processo de inscrição em habitação social esteja ativo, tendo em conta a candidatura do Município ao programa 1.º Direito;
- b) Para a escolha das pessoas para esta modalidade de arrendamento, será ainda tido em conta que o valor da simulação de renda apoiada do agregado familiar terá de ser superior a 15 %

do valor do Indexante dos Apoios Sociais, com vista a considerar o valor do financiamento previsto para este programa através de candidatura ao programa Primeiro Direito.

c) Caso o presente programa seja financiado integralmente ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência, considera-se desnecessária a disposição relativa ao valor da simulação de renda apoiada do agregado familiar ter de ser superior a 15 % do valor do Indexante dos Apoios Sociais.

CAPÍTULO V

Contrato de subarrendamento

Artigo 24.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 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 — O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

PARTE IV

Conclusões

Artigo 25.º

Normas finais

A celebração de contrato de arrendamento e de subarrendamento é determinada consoante os meios financeiros alocados ao desenvolvimento do presente programa.

1 — Para os casos omissos, será aplicado o Regulamento Municipal de Habitação Social de São João da Madeira, bem como a lei que estabelece o regime do Arrendamento Apoiado para habitação, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão mais atual, para além da Lei Geral.

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

315206619