



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

Regulamento do Programa +Habitação

Qual a finalidade do programa?

O Programa+Habitação (P+H) é um Programa de acesso à habitação com renda acessível, mobilizando a propriedade privada em regime de contrato de arrendamento. Traduz-se na celebração de contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis que reúnam as devidas condições, com expressa autorização destes para os dar em subarrendamento aos candidatos admitidos no âmbito do Regulamento do presente Programa.

Como funciona?

Na prática, a Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, colocará os imóveis no mercado de arrendamento acessível regional, sendo da sua inteira responsabilidade a seleção dos particulares a quem os venha a atribuir e a gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação permanente que com aqueles venha a celebrar. Apenas serão considerados elegíveis os imóveis afetos ao Registo Regional de Alojamento Local, cujo processo consta no departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo com a categoria de Alojamento Local (AL).

Até quando vigora o P+H?

O P+H vigora até 31 de dezembro de 2020.

Como é efetuada a contratação de arrendamentos para fins habitacionais?

A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte da Região, no âmbito do P+H será feita por consulta ao mercado, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Parte I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público. A Região promoverá Consultas Públicas de Arrendamento, das quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições. A Região praticará, nos contratos de subarrendamento, a renda que entenda adequada ao cumprimento dos propósitos das políticas de renda acessível.

Quando vão decorrer as consultas públicas de arrendamento?

A abertura de Consultas Públicas de Arrendamento é determinada por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, onde se indicará o período durante o qual os candidatos poderão apresentar propostas de contratação de arrendamento nos termos e condições previstos no Regulamento.

Quais as condições para os possíveis arrendatários?

Os contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do P+H obedecerão ao disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano, NRAU, no Código Civil e legislação aplicável ao arrendamento



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

urbano, com as especificidades resultantes do presente regulamento. Assim, os senhorios deverão aceitar, desde logo, que:

- A Região subarrende parcial ou totalmente, os locais para arrendamento acessível,
- Reconhecerão todas as situações de subarrendamento a celebrar pela Região durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento,
- Aceitarão que, durante o prazo de vigência do arrendamento, a Região celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas
- Renunciarão ao direito de se substituírem ao arrendatário/Região no subarrendamento total.

Aos subarrendatários não é permitido usar o imóvel para alojamento local ou subarrendar o mesmo.

Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário e pelo proprietário.

Quais os valores de referência para a renda?

O preço da renda mensal máxima, na modalidade habitação, contratualizáveis no âmbito do P+H, será o menor dos seguintes valores:

- a) O limite máximo de preço de renda por tipologia e localização, definidas no [Anexo I, do presente Regulamento](#), do qual faz parte integrante;
- b) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos do [Anexo II, do presente Regulamento](#), do qual faz parte integrante.

As rendas serão atualizadas anualmente pela aplicação do coeficiente fixado, para cada ano, para efeito de atualização das rendas ao abrigo do [artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#). Não haverá lugar à atualização extraordinária de renda.

Nos casos em que o senhorio requeira que a periodicidade da prestação periódica que constitui a renda tenha periodicidade anual, implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista, no termo do primeiro, segundo e terceiro ano de vigência do contrato.

Caso o imóvel esteja mobilado, o valor é o mesmo?

Sempre que o imóvel a tomar de arrendamento pela Região esteja mobilado, os limites máximos de preço mensal de renda previstos poderão ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário a determinar nos termos seguintes:

- Os candidatos descrevem e indicam a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento no âmbito do P+H;
- A Região no âmbito da vistoria a realizar, procede à avaliação dos bens móveis e fixará o respetivo valor na respetiva ficha técnica.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

- O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pela Região ao respetivo candidato com a apresentação de proposta de majoração de renda, que vigorará durante o período inicial do contrato.
- Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato poderá optar entre retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.
- A majoração do valor mensal de renda consubstancia o preço pela transmissão dos bens móveis para a esfera da Região, a qual será diluída ao longo do prazo inicial do contrato de arrendamento no valor majorado da renda.

Existe lugar a alguma caução?

Sim, no momento da celebração do contrato a Região pagará, a título de caução, o valor correspondente à renda de um mês do locado.

Qual a duração do contrato?

Os contratos de arrendamento terão a duração inicial de três anos, renovando-se anualmente, até ao máximo de três anos, salvo se o senhorio ou a Região se opuserem à renovação do contrato com a antecedência mínima de cento e oitenta dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte enviada por carta registada com aviso de receção.

Em caso de renovação, poderá a Região denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do sétimo ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao senhorio com a antecedência mínima de cento e oitenta dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, poderá a Região contratar arrendamentos por prazo inferior a cinco anos.

E se se realizarem obras, o contrato tem a mesma duração?

Quando se realizem obras no locado, o prazo inicial mínimo do contrato será de cinco anos, contados desde a data da conclusão e receção das respetivas obras pelo senhorio e pela Região, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo oposição à renovação por qualquer das partes, nos termos previstos, devendo a comunicação do senhorio observar, neste caso, a antecedência mínima de duzentos e quarenta dias.

A renda pode ser paga anualmente?

O senhorio poderá requerer, por escrito, à Região que durante o prazo de duração inicial do arrendamento a prestação periódica que constitui a renda tenha periodicidade anual, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

- a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação;



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

b) Tenham decorrido mais de trinta dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento;

Verificando-se estas condições, poderá a Região, em razão das condições de mercado e das disponibilidades financeiras, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de doze meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos.

A partir do início do quarto 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.

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

Os imóveis têm de ter algumas condições mínimas?

Os imóveis a tomar de arrendamento pela Região deverão estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e se encontrarem em bom ou razoável estado de conservação.

Se for necessário efetuar obras, é possível?

Sim, admite-se que os imóveis a tomar de arrendamento pela Região possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, a realizar entre a data da celebração do correspondente contrato e a data de início do arrendamento. Os candidatos devem, no momento da submissão da candidatura, manifestar a intenção de realizar obras, com a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada.

Sempre que uma instituição particular de solidariedade social ou entidade particular de interesse público candidate simultaneamente ao P+H mais do que cinco fogos habitacionais, poderão ser estabelecidas condições especiais para permitir ao candidato realizar as obras necessárias naqueles que delas careçam dentro do quadro legal e regulamentar em vigor. Nestes casos, quando pelo menos 40% dos fogos habitacionais propostos carecerem de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, poderá a Região proceder à antecipação de rendas para a totalidade dos fogos propostos arrendar no âmbito do P+H.

É possível pedir a antecipação das rendas, mesmo tendo de efetuar obras?

Sim, os candidatos podem, nos termos da lei, solicitar a antecipação de rendas, desde que:

- a) A celebração do contrato de arrendamento ocorra em momento prévio ao início das respetivas obras e a posse efetiva do locado pela Região inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento;
- b) A data de início do contrato de arrendamento ocorra no dia seguinte à data de conclusão e receção conjunta das obras pelo senhorio e pela Região;



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

c) O contrato de arrendamento seja sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pela Região.

O que acontece em caso de incumprimento resultante das obras?

Em caso de incumprimento, poderá a Região 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.

E no caso das obras de conservação, de quem é a responsabilidade?

Será da responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato. Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, não realizar alguma destas obras, a Região poderá optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir ao senhorio na realização daquelas, como devido ressarcimento na retenção de rendas futuras.

E nos casos de reparações urgentes, qual o procedimento?

As reparações urgentes, destinadas a suprir 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 pela Região ou pelo subarrendatário.

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

Nos casos de condomínios, qual o procedimento em caso de necessidade de obras?

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.

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 a Região, diretamente ou através do seu subcontratado, assumirá a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

O que são consideradas obras extraordinárias?

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.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum é da responsabilidade do senhorio, nos termos previstos no correspondente Regulamento de condomínio.

Que obrigações tem o senhorio que aderir ao Programa?

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 enquanto vigorar o arrendamento, devendo fazer prova anual da sua vigência perante o departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação. Em caso de incumprimento, poderá a Região substituir-se ao senhorio na contratação ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro a Região e sendo ressarcida do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.
- 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.

Que obrigações tem a Região?

A Região fica obrigada, 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;
- c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º;
- d) Suspender o Registo Regional de Alojamento Local.

O que acontece quando terminar o período de afetação do imóvel ao Programa?

Findo o período de afetação do imóvel ao Programa + Habitação, a direção regional com competência em matéria de habitação comunica à direção regional com competência em matéria de turismo o termo do contrato de arrendamento do imóvel.

O explorador do estabelecimento de alojamento local deve solicitar à direção regional com competência em matéria de turismo a reativação do registo, no prazo de cento e vinte dias, a contar da data de termo do contrato de arrendamento, data a partir da qual o registo é automaticamente cancelado. Para efeitos da reativação prevista no número anterior, é efetuada uma vistoria prévia para verificação da manutenção dos requisitos mínimos da tipologia para o qual se encontra registado, a qual é realizada pelos serviços inspetivos com competência em matéria de turismo.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

Como são devolvidos os imóveis?

Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, a Região obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios livres e devolutos de pessoas e bens e em condições de conservação análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

A celebração do contrato e a restituição do imóvel, serão precedidas de uma vistoria a realizar conjuntamente por representantes do senhorio e da Região, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifique o estado inicial do imóvel, e do equipamento fixo, e 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 da Região.

Para efeito da vistoria a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes poderá nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos, para assessorar a referida vistoria e a quem caberá dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes.

Se for necessário realizar obras, quem suporta o encargo?

Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido, deverão estas ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando a Região o respetivo encargo, em quantia não superior a seis vezes o valor mensal de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

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

Apresentação de Candidaturas de imóveis para arrendamento

Quem pode apresentar candidaturas?

Durante o período de Consulta Pública de Arrendamento, CPA, poderão apresentar à Região 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 Região e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas no Capítulo I do presente Regulamento.

Que condições têm de cumprir os imóveis propostos?

À data de celebração dos contratos de arrendamento com a Região os imóveis deverão, cumulativamente, reunir as seguintes condições:



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

- a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
- b) Terem a respetiva situação fiscal e registral regularizada, incluindo a competente inscrição na matriz e no registo predial;
- c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- d) Serem possuidores de autorização de utilização para fins habitacionais, salvo se legalmente dispensados por terem sido inscritos na matriz antes de 1951 e não tiverem, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- e) Deterem apólice de seguro multirriscos em vigor;
- f) Estarem livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for para arrendamento de fogos mobiliados.
- g) Estar registado no departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo com a categoria de AL.

Não poderão candidatar-se ao P+H pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada ou que tenham dívidas à segurança social ou à Região.

Podem candidatar-se todos os tipos de alojamento local?

Não. Estão excluídos do P+H, os tipos de alojamento local:

- Quartos na residência do locador;
- Estabelecimentos de hospedagem;
- «Hostel».

Além disso, não serão celebrados contratos de arrendamento pelo Região no âmbito do P+H que incidam sobre locados que:

- a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas;
- b) Estejam em mau estado de conservação;
- c) Estejam em insuficiente estado de conservação e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses;
- d) Tenham sido adquiridos à Região;
- e) Excedam, na tabela de ordenação final, a quantidade de imóveis solicitadas no âmbito da Consultas Públicas de Arrendamento (CPA).

Como serão publicitadas as consultas públicas de arrendamento?

Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Consultas Públicas de Arrendamento (CPA) serão publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet do Governo Regional, promovendo as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

O anúncio da CPA identificará obrigatoriamente o prazo durante o qual se manterá válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pela Região nesse horizonte temporal, o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo e a correspondente despesa.

Como são apresentadas as propostas?

Durante o período fixado por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente por via eletrónica, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave móvel digital. Sempre que as condições técnicas o não permitirem, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet do Governo Regional e enviar o mesmo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, para o endereço de correio eletrónico indicado no anúncio da CPA.

Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal ou pessoalmente no departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

Os interessados devem preencher, de modo completo, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito, com os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contato e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel mediante a apresentação do certificado energético;
- d) Indicação da área bruta privativa do imóvel mediante a apresentação da caderneta predial do imóvel;
- e) Indicação do estado de conservação do imóvel usando uma das quatro classificações:
 - i) novo a estrear;
 - ii) bom;
 - iii) satisfatório;
 - iv) mau, a necessitar de obras;
- f) Indicação do número de Registo Regional de Alojamento Local (AL), mediante a entrega de declaração assinada permitindo a consulta do processo de registo de AL junto do departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo;
- g) Declaração de aceitação expressa e incondicional das condições deste Regulamento.

Nas situações em que os imóveis estejam mobilados, devem os interessados descrever e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

Quando os interessados pretendam realizar obras no imóvel, devem manifestar tal intenção no momento da apresentação da proposta, descrevendo os respetivos trabalhos, indicando o valor orçamentado para a correspondente empreitada e, requerendo o recebimento a título de adiantamento, do valor correspondente até três meses de renda.

A prestação de falsas declarações ou incumprimento das condições do P+H determinarão a exclusão das propostas.

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de três meses.

Posso apresentar candidatura a mais do que um imóvel?

Sim. Pretendendo os interessados submeter ao P+H mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os necessários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

Quando obterei resposta relativamente à proposta que entreguei?

No prazo máximo de quinze dias a contar do fim do prazo para entrega de propostas, o departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação notificará, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, com proposta de renda, condicionada aos resultados da vistoria, da exclusão da(s) proposta(s), com indicação do motivo, ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

Na notificação da aceitação condicionada da proposta constará ainda a data em que terá lugar a vistoria ao imóvel, que terá de ser marcada nos quinze dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação, caso não existe recusa formal da proposta condicionada, também efetuada por via eletrónica.

Como são realizadas as vistorias técnicas?

As vistorias técnicas serão realizadas a pedido da direção regional competente em matéria de habitação, e por quem esta indicar, tendo em vista verificar as condições de candidatura. Vão determinar:

- a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e da sua aceitabilidade no âmbito do P+H;
- b) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação novo a estrear, bom, satisfatório, mau a necessitar de obras;
- c) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel, em particular, quanto a canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
- d) O valor do mobiliário;



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

e) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização para e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão.

A informação referida nos números anteriores deverá ser recolhida e inserida em ficha técnica que será assinada pelos representantes do candidato e da direção regional competente em matéria de habitação.

O Relatório da vistoria técnica é anexo ao contrato de arrendamento a celebrar.

Quais os critérios para ordenação das propostas?

A direção regional competente em matéria de habitação apreciará as propostas que forem submetidas e tomará a decisão de contratar, mediante a ordenação das candidaturas, segundo critérios a definir na CPA, que ponderará os seguintes fatores:

- a) Localização
- b) Estado de conservação
- c) Valor da renda

A direção regional competente em matéria de habitação não fica obrigada à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento.

Quando receberei resposta final da minha proposta?

No prazo máximo de trinta dias a contar da data de conclusão da vistoria, a direção regional competente em matéria de habitação notificará os candidatos dos resultados da vistoria técnica realizada nos termos do artigo 19.º, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do P+H e de eventuais condições a cumprir até à celebração dos contratos de arrendamento.

Com a notificação de aceitação, fica a direção regional competente em matéria de habitação autorizada a publicitar o imóvel no âmbito dos procedimentos necessários para celebrar o contrato de subarrendamento.

Os contratos de arrendamento deverão ser celebrados no prazo máximo de quinze dias após a aceitação da proposta.

Caso o meu imóvel fique abrangido pelo Programa, tenho de comunicar à Autoridade Tributária?

Sim, o senhorio deve promover, nos termos legais, o registo do contrato de arrendamento junto da Autoridade Tributária.

Subarrendamento de imóveis no âmbito do P+H



Quais as condições de acesso para os agregados familiares?

O acesso dos agregados familiares concorrentes a uma habitação no âmbito do P+H depende:

- a) Do agregado familiar auferir um rendimento mensal corrigido (RMC) que configure uma taxa de esforço superior a 35% face à renda de arrendamento máxima por tipologia e zona da habitação que lhe será atribuída, definida no [anexo I](#);
- b) Do agregado familiar auferir um rendimento mensal corrigido (RMC) que configure uma taxa de esforço inferior a 70% face à renda de arrendamento máxima por tipologia e zona da habitação que lhe será atribuída, definida no [anexo I](#);
- c) Nenhum dos membros do agregado familiar deter, a qualquer título, outra habitação que possa satisfazer as necessidades habitacionais do agregado;
- d) Nenhum dos membros do agregado familiar estar a usufruir, ou ter usufruído, de apoios públicos para acesso a habitação própria, exceto se o apoio se justificar por constituição de novo agregado familiar ou para resolução provisória e urgente da situação habitacional do agregado;
- e) Todos os membros do agregado familiar encontrarem-se em situação fiscal e contributiva regular;
- f) Do agregado candidatado não estar a usufruir de subvenção mensal financeira atribuída no âmbito do Programa Famílias com Futuro, vertente Incentivo ao Arrendamento, ou programa equivalente, exceto se após a atribuição da subvenção financeira mensal, tenha de suportar uma taxa de esforço superior a 30% do rendimento mensal corrigido (RMC). Para efeitos do cálculo da taxa de esforço mencionada, o RMB não poderá ser inferior a 1,5 vezes o valor da renda mensal contratada.

O agregado tem de ter residência permanente na Região há mais de três anos, à data de apresentação da candidatura.

A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, ou a falsificação de documentos constitui causa de exclusão da candidatura ou de resolução do contrato. Quando, nos termos do número anterior, haja lugar à exclusão da candidatura ou à resolução do contrato, o candidato ou contraente beneficiário fica impedido de se candidatar, nessa ou noutra qualidade, a qualquer programa de apoio à habitação promovido pela Região durante o período de três anos.

Se, por facto superveniente à candidatura e decisão da mesma, o agregado familiar deixar de reunir as condições de acesso ao apoio previsto no presente diploma, cessa, de imediato, o contrato de subarrendamento celebrado com a Região.

Como se apresentam as candidaturas?

A candidatura inicia-se a requerimento dos interessados, mediante a apresentação de formulário próprio, após o anúncio e publicação de Regulamento com as condições específicas de acesso ao programa P+H.



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

Os documentos e os elementos necessários à formalização da candidatura, os serviços onde as mesmas deverão ser apresentadas e respetivos períodos de candidatura são fixados em regulamento específico.

Como será atribuída a prioridade das candidaturas?

A prioridade das candidaturas será atribuída em função da pontuação obtida pelos critérios definidos em regulamento específico, que pontuará as candidaturas de acordo os rendimentos, composição e localização da morada do agregado no momento da candidatura.

O estabelecido, conjugado com o número e tipologia de habitações disponibilizadas para subarrendamento no âmbito do P+H, implica que:

- a) A análise e decisão das candidaturas é feita de acordo com a pontuação obtida segundo o Regulamento específico;
- b) A decisão de admissão da candidatura fica suspensa até que estejam reunidas as condições para que aquela seja proferida,

Concluída a instrução do processo, o serviço instrutor elabora um projeto de decisão fundamentado.

O processo de candidatura, acompanhado pelo projeto de decisão e de relatório final elaborado pelo serviço instrutor, que proceda à ponderação das observações que eventualmente forem formuladas em sede de audiência prévia, é submetido a decisão do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

A decisão deverá ser notificada ao candidato, contendo os elementos necessários para que o interessado fique a conhecer todos os aspetos relevantes da mesma.

A aceitação da habitação a atribuir ao agregado familiar candidatado é materializada com a assinatura do contrato de subarrendamento que se rege pelo Novo Regulamento de Arrendamento Urbano (NRAU).

Qual a validade das candidaturas?

No caso de a decisão de uma candidatura ser de deferimento, e para a qual não tenha sido atribuída uma habitação por falta de habitação arrendada no âmbito da CPA, manter-se-á válida durante um período de seis meses contados a partir da data de conclusão de apresentação de candidaturas do concurso onde foi formalizada.

No caso de ser lançado novo concurso, antes de decorrido o prazo mencionado no número anterior, as candidaturas deferidas, às quais não tenha sido atribuída habitação, serão consideradas e serão priorizadas em relação às novas candidaturas apresentadas.

Os candidatos podem rejeitar a habitação que lhes foi destinada?



Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo

Associação Empresarial das ilhas Terceira, Graciosa e São Jorge

Os candidatos admitidos que não aceitem, expressa ou tacitamente, sem justificação atendível, a habitação que lhes foi destinada ou que, sem justo impedimento, não compareçam ao ato de outorga do contrato de subarrendamento, são automaticamente excluídos.

Os contratos de subarrendamento previstos no presente Regulamento serão resolvidos nos termos previstos no NRAU.

Os candidatos excluídos ficam impedidos de aceder, nessa ou noutra qualidade, ao apoio previsto no P+H pelo período de dois anos.

Qual a renda a aplicar aos candidatos?

A renda mensal a aplicar no contrato de subarrendamento terá em conta o rendimento do agregado familiar e deverá configurar uma taxa de esforço superior a 30% do RMC.

A definição da renda a aplicar no contrato de subarrendamento consta no regulamento específico de cada concurso para atribuição de imóveis.

Nos casos de falta de pagamento de renda, haverá resolução do contrato e lugar ao pagamento dos valores em falta, acrescidos de juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

Os beneficiários cujo contrato seja resolvido nestes termos poderão ser impedidos de aceder, nessa ou noutra qualidade, ao apoio previsto no P+H pelo período de dois anos, por decisão do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, atenta a gravidade dos factos praticados.