Município de Braga

Programa Municipal de Arrendamento Acessível

Nota Justificativa

O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o Programa de Arrendamento Acessível, prevê, no seu Artigo 23.º, a possibilidade de criação de programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, regulados por disposições próprias, ainda que sujeitos a verificação de compatibilidade com o Programa de Arrendamento Acessível, por parte da entidade gestora (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I. P.).

Face aos problemas habitacionais que se verificam no Município de Braga, com um aumento exponencial dos custos de habitação, seja ao nível do arrendamento, seja ao nível da aquisição para habitação própria permanente, verifica-se a necessidade de criar instrumentos que contribuam para a existência de alternativas acessíveis e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares que residem no Município.

O aumento crescente das rendas praticadas no mercado livre coloca vários problemas ao nível do acesso à habitação e ao nível da qualidade de vida das populações, com impacto na coesão social e territorial do concelho, pelo que se verifica a necessidade de estimular a promoção de novos programas de arrendamento de habitações a valores intermédios, permitido o acesso a uma habitação adequada, sem que isso provoque uma sobrecarga insustentável no orçamento familiar.

Nessa medida, conclui-se pela necessidade de criação de um programa municipal de arrendamento acessível, alargando a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço e tipologia, colmatando as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado, mas não lhes permite aceder ao mercado livre de arrendamento habitacional.

Desse modo, será possível acrescentar uma resposta habitacional para agregados familiares que não podem usufruir de arrendamento apoiado, bem como incentivar os senhorios a disponibilizar as suas propriedades para arrendamento em regime de

renda acessível, na medida em que o Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, isenta os mesmos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, nos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Adicionalmente, o Município de Braga isentará os senhorios de pagamento de IMI durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento, constituindo-se esta medida como um incentivo adicional para a adesão ao Programa.

Nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Considerando que a isenção de tributação em IRS e em IRC está prevista no Estatuto dos Benefícios Fiscais, sendo da responsabilidade do Estado Central, o único encargo para o Município passará pela isenção de IMI, sendo que a gestão administrativa do Programa será da responsabilidade da BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M, não havendo custos acrescidos.

Ponderados e contemplados os interesses em causa, os benefícios que permitem garantir com maior economia, eficácia e eficiência o acesso à habitação às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, bem como às famílias cujo nível de rendimento ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, e os custos decorrentes da aplicação das regras definidas no presente Regulamento, conclui -se que os benefícios são claramente superiores aos custos implicados, garantindo o direito à habitação consagrado constitucionalmente.

O Regulamento foi sujeito a consulta pública.

Tem como normativos orientadores a Constituição da República Portuguesa (artigos 112.º e 241.º) e a Lei nº 75/2013, de 12 de setembro [alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º].

CAPÍTULO I
Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º
Conceito, destinatários e objeto

1- O Programa Municipal de Arrendamento Acessível de Braga constitui-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento e subarrendamento.
2- O Município de Braga financia este Programa às famílias de classe média que não reúnam as condições para ser integradas no regime de arrendamento apoiado, incluindo famílias jovens em início de vida ativa, famílias monoparentais, famílias numerosas, famílias unipessoais, pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e trabalhadores da comunidade académica e científica.
3- A BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga (BragaHabit) 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 temos do Capítulo II, e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos do Capítulo III do presente Regulamento.
4- No âmbito deste Programa, a BragaHabit, 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 sorteados, nos termos previstos neste Regulamento.
5- Na condição de arrendatário, a BragaHabit coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da sua responsabilidade 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.

Artigo 2.º
(Regime aplicável)

1- A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte da BragaHabit, no âmbito deste Programa, é efetuada por consulta pública de arrendamento, 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 7 de agosto, na sua redação atual.
2- Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no Programa Municipal de Arrendamento Acessível e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, a BragaHabit, 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 do Município de Braga, 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 subarrendamento para fins habitacionais em arrendamento acessível efetua-se através de concurso por sorteio entre os candidatos elegíveis, da responsabilidade da BragaHabit, nos termos do Capítulo III do presente Regulamento.
5- O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento no âmbito do Programa Municipal de Arrendamento Acessível é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 3.º

(Contratos de arrendamento e subarrendamento)

1- Os contratos de arrendamento e subarrendamento a celebrar no âmbito do Programa Municipal de Arrendamento Acessível obedecem ao disposto no Código Civil e no Novo Regime do Arrendamento Urbano, com as especificidades resultantes do presente Regulamento fixadas unilateralmente pelo Município de Braga, no âmbito e para efeitos deste Programa.
2- Nos termos do que expressamente se consagre no contrato de arrendamento, os senhorios:
   a) Aceitam que a BragaHabit subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível;

b) Reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pela BragaHabit durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;
c) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, a BragaHabit celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;
d) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/BragaHabit no subarrendamento total.

3- Nos contratos de subarrendamento, a BragaHabit pratica a renda que resultar da aplicação do Capítulo III, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.

Capítulo II
Contratos de Arrendamento

Subcapítulo I

Artigo 4.º
(Valores de renda)

1- O valor máximo das rendas a pagar pela BragaHabit no arrendamento dos imóveis que integrarão o Programa Municipal de Arrendamento Acessível é calculado com base nas 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.
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 deste Programa.
3- O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pela BragaHabit.
4- Salvo o previsto no n.º 5 do Artigo 11.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.

5- Não há lugar a atualização extraordinária de renda no âmbito deste Programa.

6- A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável.

7- No momento da celebração do contrato, a BragaHabit paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.

Artigo 5.º

(Imóveis mobilados)

1- Sempre que o imóvel a arrendar pela BragaHabit 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 do arrendamento no âmbito deste Programa;

   b) A BragaHabit, no âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do Artigo 18.º, procede à avaliação dos bem móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2- O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pela BragaHabit ao respetivo candidato, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do contrato.

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 6.º

(Duração e termo do contrato de arrendamento)

1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm uma duração inicial de 3 (três) a 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou pela BragaHabit, 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, a BragaHabit pode 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 cessão, 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 a BragaHabit contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo 7.º

(Estado de conservação)

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis a arrendar pela BragaHabit 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 8.º

(Obrigações das partes)

1- Durante a vigência do contrato de arrendamento, o senhorio fica 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 seguro 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- A BragaHabit 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, mediante relatório de monitorização da sua responsabilidade;
   c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no Artigo 10.º.
3- Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1, a BragaHabit pode substituir-se ao senhorio na contratação ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiária do referido seguro e sendo ressarcida do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 9.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, a BragaHabit 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 pela BragaHabit ou pelo subarrendatário.
4- Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve a BragaHabit 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 a BragaHabit, 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 10.º
(Restituição do locado)

1- Findo o contrato de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, a BragaHabit 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 BragaHabit, 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 da BragaHabit.
3- Caso as partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva.
4- Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1 supra, estas devem ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando a BragaHabit 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 à BragaHabit 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 11.º
(Periodicidade da renda)

1- O senhorio pode, por escrito, requerer à BragaHabit 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 de apresentação do requerimento referido no n.º 1.
2- Verificando-se as condições previstas no número anterior, a BragaHabit pode, 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 (dozes) ou 24 (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.
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 de 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 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do Artigo 9.º.
5- O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia do senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do Artigo 4.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual da renda que venha a ser definido.

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

Subcapítulo II
Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 12.º
(Apresentação de propostas)

1- Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à BragaHabit 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 no Município de Braga e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas no presente Regulamento.

2- À data da celebração dos contratos de arrendamento com a BragaHabit, 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 previstos no Artigo 5.º, para arrendamento de fogos mobilados;

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 a BragaHabit nos termos do Programa Municipal de Arrendamento Acessível.

Artigo 13.º
(Exclusões)

1- Não podem candidatar-se ao Programa Municipal de Arrendamento Acessível:
   a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social e à Autoridade Tributária;
   b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Braga, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.
2- Não serão celebrados contratos de arrendamento, no âmbito do Programa Municipal de Arrendamento Acessível, 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 mau estado de conservação;
   c) Estejam em insuficiente estado de conservação e salubridade.

Artigo 14.º
(Procedimento e condições das consultas públicas de arrendamento)

1- Os anúncios das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento são publicitados por meios eletrónicos no sítio da internet do Município de Braga e da BragaHabit, 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- Os anúncios identificam obrigatoriamente o período de tempo durante o qual se mantém válida e eficaz, o valor máximo de despesa a realizar pela BragaHabit nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento

que está disposta a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 15.º
(Apresentação de propostas)

1- Durante o período fixado por despacho do Presidente do Município de Braga, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, as propostas devem ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a informar no despacho.
2- No endereço enunciado no número anterior deverá estar disponível um formulário que deve ser preenchido com 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 estado de conservação;
   e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no Artigo 4.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 das normas do Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível.
3- Nas situações previstas no Artigo 5.º, os interessados devem identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.
4- Os interessados em submeter candidatura a 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 o mesmo prédio urbano.

5- Sempre que as condições técnicas não o permitam, os interessados podem preencher e assinar o formulário de candidatura disponível na internet, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o digitalizado para o endereço de correio eletrónico definido ou entregando presencialmente nas instalações da BragaHabit.
6- A prestação de falsas declarações ou o desrespeito pelas normas do presente Programa determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo de comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

Artigo 16.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 17.º
(Tramitação das Consultas Públicas)

1- No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o Artigo 15.º, a BragaHabit notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação condicionada aos resultados da verificação a que se refere o Artigo 18.º, ou exclusão ou concede prazo para apresentação de 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 conteúdo das notificações nas instalações da BragaHabit.
3- Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta a data em que terá lugar a verificação ao imóvel, que deverá ser agendada nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 18.º
(Verificações técnicas)

1- As verificações técnicas do imóvel são realizadas pela BragaHabit, 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 15.º, conformidade da renda proposta e valorização do mobiliário para efeitos do disposto no Artigo 5.º.
2- A informação referida no número anterior deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que deverá ser assinada pelos representantes do candidato e pela BragaHabit.
3- A ficha técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 19.º
(Decisão de contratar)

1- A BragaHabit não fica obrigada à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, adequando a decisão de contratar às necessidades identificadas e à 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 BragaHabit através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de contratação pública que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:
   a) Valor da renda proposta por €/m^2 de Área Bruta Privativa – 60%;
   b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da verificação prévia realizada pela BragaHabit nos termos do Artigo 18.º - 40%.
3- Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.
4- No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, a BragaHabit 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, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do Programa.
5- Com a notificação de aceitação e a decisão de contratar, a BragaHabit fica autorizada a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal de Arrendamento Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no Artigo 16.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.
6- Os contratos de arrendamento serão outorgados pela BragaHabit 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 Municipal de Arrendamento Acessível têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Subcapítulo III
Benefícios Fiscais

Artigo 20.º
(Comunicações à Autoridade Tributária e Aduaneira)

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, o registo do arrendamento;
b) O Município de Braga ou a BragaHabit deve 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 21.º
(Benefícios fiscais)

1- Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem contratos de arrendamento com a BragaHabit no âmbito deste Programa ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.
2- O Município de Braga ou a BragaHabit obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária e Aduaneira que os contratos de arrendamento no âmbito deste Programa se enquadram em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal em sede de IRS e IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.
3- O disposto no número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 (cinco) anos, nos termos do n.º 28 do Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
4- À isenção de IMI referida no n.º 1 do presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.

Capítulo III
Contratos de Subarrendamento

Artigo 22.º
(Forma de atribuição)

1- A atribuição das habitações em regime de subarrendamento será efetuada através de um concurso por sorteio.
2- No caso de fogos que não tenham tido procura, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado no artigo 33.º do presente Regulamento.

Artigo 23.º
(Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos)

1- Podem ser candidatos ao Programa Municipal de Arrendamento Acessível os interessados que cumpram as seguintes condições de acesso:
   a) Cidadãos nacionais maiores de 18 anos ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, maiores de 18 anos;
   b) Tenham obtido no ano fiscal anterior ao que se candidata os seguintes rendimentos 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;
   c) A composição do agregado familiar seja adequada à tipologia a que se candidata, segundo o seguinte critério, por forma a evitar situação de sobreocupação:
      i. T0 a T1: um elemento;
      ii. T0 a T2: dois elementos;
      iii. T1 a T3: três elementos;
      iv. T2 a T3: quatro elementos;
      v. T3 a T5: cinco ou mais elementos (famílias numerosas).

2- A BragaHabit poderá adotar critérios de preferência, desde que estes visem:
   a) Mitigação do impacto ambiental (A): aproximar o local de residência ao local de trabalho por forma a minimizar as deslocações;
   b) Atração de casais jovens (B): rejuvenescer o tecido urbano;
   c) Atração de famílias com crianças em idade escolar (C): criar laços afetivos com a cidade;
   d) Assegurar a habitação a cidadãos portadores de deficiência (D).

Artigo 24.º
(Rendas e regime do subarrendamento)

1- O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado pela BragaHabit, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento, e 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 (Rc), calculada nos termos do Artigo 4.º, exceda 35% do rendimento mensal bruto do agregado (RMB), o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = Rc - 0{,}35 \times RMB$$

4- O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30% da renda contratada (Rc).
5- A renda máxima (Rmax.) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:

$$Rmax = 0{,}35/0{,}70 \times RMB$$

Artigo 25.º
(Fim das habitações)

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

Artigo 26.º
(Processo de candidatura)

1- A candidatura é submetida através de formulário eletrónico de candidatura acompanhado de declaração de aceitação das normas do presente Regulamento no sítio da internet da BragaHabit.
2- Os interessados podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os requisitos relativos à taxa de esforço e à tipologia adequada.
3- Cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, exceto dependentes com guarda partilhada.
4- Os interessados poderão visitar as habitações a que se candidatam, mediante marcação.
5- A lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio será publicitada no sítio da internet da BragaHabit.

Artigo 27.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) Não cumpra os pressupostos enunciados no n.º 1 do Artigo 23.º;
b) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no Município de Braga;
c) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
d) Seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
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) Ter a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social.

Artigo 28.º
(Exceções aos impedimentos)

1. As situações previstas nas alíneas a) e b) do artigo 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 BragaHabit avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento consoante for o caso.

Artigo 29.º
(Indeferimento de candidatura)

1- Constituem fundamento de indeferimento de candidatura:
   a) O incumprimento de algum dos critérios definidos no Artigo 23.º;
   b) A verificação de algum dos impedimentos definidos no Artigo 27.º;
   c) Entrega incompleta dos documentos solicitados no prazo devido;
   d) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;
   e) Prestação de declarações falsas, omissão dolosa de informação ou utilização de meios fraudulentos por parte do candidato.
2- O candidato é notificado do projeto de decisão de indeferimento da candidatura apresentada para efeitos de produção de prova de audiência de interessados nos termos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 30.º
(Concurso por sorteio)

1- A atribuição das habitações é feita através de concurso por sorteio, que tem por um objeto um conjunto de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento acessível aos agregados familiares que, de entre os que preencham os requisitos de acesso ao concurso e tenham concorrido dentro do prazo fixado, sejam apurados por sorteio.

2- O sorteio de candidatos é um ato público e ocorre em data, hora e local publicitado no despacho do Presidente do Município de Braga, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento.
3- No sorteio são considerados todos os agregados familiar com candidaturas admitidos ao concurso para as habitações a que se candidatam.
4- Após o sorteio é publicitado no sítio na internet da BragaHabit a lista dos números de candidatura, ordenada de acordo com o resultado do mesmo.
5- O sistema de concurso por sorteio é sujeito a certificação de integridade e inviolabilidade por entidade independente, sendo sujeito a auditoria anual ou sempre que necessário.
6- O resultado do concurso por sorteio é válido até à atribuição de todas as habitações em concurso, extinguindo-se o mesmo nessa data.

Artigo 31.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- A atribuição das habitações concretiza-se com a outorga de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e no Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sequência da sua afetação nos termos do presente Regulamento.
3- Os candidatos são notificados para assinatura do contrato de subarrendamento de acordo com as minutas definidas e publicitadas para cada concurso.
4- Na data da celebração do contrato de subarrendamento poderá ser devido o pagamento de sinal, antecipação do pagamento de renda, ou em alternativa de seguro de arrendamento, nos termos que estiverem definidos na respetiva minuta de contrato de arrendamento.
5- Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.
6- O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

Artigo 32.º

(Desistência)

1- Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:
   a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio na internet da BragaHabit até à celebração do contrato de arrendamento;
   b) Falta de comparência nas datas, horas e locais indicados para as várias fases do procedimento de candidatura ou para assinatura do contrato de arrendamento;
2- No caso de desistência do candidato, notificam-se os candidatos que no concurso em causa não tenham habitação afeta, seguindo a ordenação da lista que resultar do sorteio, até se apurar o candidato que reúna as condições que permitam a afetação da habitação.
3- Salvo nas situações de força maior, a desistência em qualquer fase da afetação ou atribuição de habitação dá origem a impedimento de candidatura no âmbito do presente Regulamento durante 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da desistência.

Artigo 33.º
(Suplentes)

Os candidatos que, na sequência do concurso por 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.

Artigo 34.º
(Pedido de reatribuição de habitação)

1- O titular do contrato de subarrendamento de habitação com renda acessível atribuída no âmbito do presente Programa pode manifestar interesse na reatribuição de outra habitação, devendo para o efeito utilizar a função que for disponibilizada no sítio na internet da BragaHabit;
2- A BragaHabit pode decidir afetar habitações que venham a vagar por cessação de contratos de subarrendamento à reatribuição de habitação.
3- A reatribuição de habitação é concretizada através de concurso por sorteio.

4- Na sequência de abertura de concurso para reatribuição de habitações, os interessados deverão submeter a respetiva candidatura eletronicamente, seguindo o procedimento e condições previstas para o acesso a habitação com renda acessível, nos termos do Artigo 26.º.
5- A reatribuição de habitações pressupõe a cessação do contrato de subarrendamento do requerente, a entrega da habitação em bom estado de conservação, bem como a celebração de novo contrato de subarrendamento, e pagamento das respetivas cauções, rendas e outros encargos obrigatórios.
6- É condição necessária para a submissão de candidatura à reatribuição de habitação a verificação do cumprimento pontual do contrato de subarrendamento que estiver em vigor e a comprovação, por verificação técnica da BragaHabit, do bom estado de conservação da habitação atualmente subarrendada, devendo esta estar em perfeitas condições de poder ser colocada para subarrendamento, suportando os requerentes os respetivos custos.

Capítulo IV

Artigo 35.º
(Normas finais)

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