



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Edital n.º 425/2023

Sumário: Abertura do período de discussão pública do projeto do Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento — «Viver Famalicão».

Abertura do período de discussão pública do Projeto de Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento — “Viver Famalicão”

Mário de Sousa Passos, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão:

Torna público que, a Câmara Municipal deliberou por unanimidade, em reunião realizada no dia 23 de fevereiro de 2023, submeter nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a apreciação pública, pelo prazo de 30 dias, a contar da data da publicação na 2.ª série do *Diário da República* do presente Edital, o Projeto de Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento — “Viver Famalicão”, que a seguir se publica na íntegra.

O referido documento encontra-se à disposição do público para consulta pública e para recolha de sugestões, nos Serviços de Atendimento ao Público, durante as horas normais de expediente e no sítio oficial do Município na internet, em www.famalicao.pt.

Os interessados devem dirigir, por escrito, as sugestões à Câmara Municipal, no prazo acima referido.

1 de março de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Mário Passos*, Prof. Doutor.

Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento — “Viver Famalicão”

Índice

Capítulo I — Disposições Gerais
Artigo 1.º Objeto do Regulamento
Artigo 2.º Âmbito de aplicação
Artigo 3.º Fim das habitações
Artigo 4.º Definições
Artigo 5.º Meios eletrónicos
Artigo 6.º Registo de adesão
Artigo 7.º Publicitação dos concursos
Capítulo II — Acesso à Habitação com Renda Reduzida Programa “Viver Famalicão”
SECÇÃO I — Condições Gerais
Artigo 8.º Conceito, objeto, âmbito e destinatários
Artigo 9.º Vigência do Programa Municipal
Artigo 10.º Regime Aplicável
Artigo 11.º Contratos de Arrendamento e Subarrendamento
Secção II — Contratos de Arrendamento
Subsecção I — Condições Contratuais Gerais
Artigo 12.º Valores de Renda
Artigo 13.º Imóveis mobilados
Artigo 14.º Duração e termo do contrato de arrendamento
Artigo 15.º Estado de Conservação
Artigo 16.º Obrigações das partes
Artigo 17.º Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato
Artigo 18.º Restituição do locado
Artigo 19.º Periodicidade da renda
Subsecção II — Consultas Públicas de Arrendamento
Artigo 20.º Condições de Acesso para Apresentação de Propostas
Artigo 21.º Exclusões



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

Nota justificativa

Resulta evidente nos dias de hoje que existe uma dificuldade crescente para as famílias com rendimentos médios conseguirem encontrar uma habitação no mercado de arrendamento habitacional do Município de Vila Nova de Famalicão, doravante designado por Município, de acordo com os seus rendimentos, fruto do aumento cada vez maior do valor das rendas praticadas, em especial, no centro da cidade.

São sobretudo os mais jovens e aqueles que procuram a primeira habitação que se vêm confrontados com a inexistência no mercado habitacional de uma habitação que vá de encontro às suas necessidades e expectativas, dificultando a sua autonomia face ao núcleo familiar em que se inserem e empurrando-os para fora do concelho.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto do Regulamento

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

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

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

Artigo 3.º

Fim das habitações

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

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

Artigo 4.º

Definições

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

- a) «Arrendatário», Município, pessoa coletiva que celebra o contrato de arrendamento;
- b) «Subarrendatário», pessoa singular que celebre contrato de subarrendamento habitacional;
- c) «Candidato», pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a uma habitação, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
- d) «Candidatura», ato através do qual um candidato submete eletronicamente com êxito a participação num concurso para atribuição de habitação e da qual fazem parte os membros do respetivo Agregado Habitacional e familiar;

- e) «Habitação a preço reduzido», imóvel com utilização habitacional destinado a primeira habitação, com valor de renda compatível com o rendimento do agregado familiar ou habitacional;
- f) «Tipologia habitacional», tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos;
- g) «Agregado habitacional», o conjunto de uma ou mais pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, se comprometam a residir na mesma habitação enquanto candidatos ao acesso a uma habitação que lhes venha a ser atribuído no âmbito do presente Regulamento, incluindo os respetivos membros dependentes;
- h) «Rendimento mensal bruto (RMB)», o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerado nos termos do Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º68/2019;
- i) «Taxa de esforço», percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o rendimento mensal bruto do Agregado Habitacional.

Artigo 5.º

Meios eletrónicos

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

Artigo 6.º

Registo de adesão

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

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

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

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

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

Artigo 7.º

Publicitação dos concursos

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

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

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas e prazos do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Identificação, tipologia e área útil da habitação;



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

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

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

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

CAPÍTULO II

Acesso à Habitação com Renda Reduzida Programa “Viver Familiar”

SECÇÃO I

Condições Gerais

Artigo 8.º

Conceito, objeto, âmbito e destinatários

1 — O programa municipal “Viver Familiar” constitui-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda a preço reduzido, neste caso, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento para subarrendamento.

2 — O Município financia este programa de apoio às famílias, designadamente da classe média, incluindo jovens em início de vida ativa laboral, quer para residência permanente dos respetivos agregados como também para residência temporária de estudantes, formandos, formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar ou profissional.

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

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

4 — O Município é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo deste programa, bem como pela consulta pública de arrendamento, prevista nos termos da Secção II (Contratos de Arrendamento) e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos da Secção III (Contratos de Subarrendamento).

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

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

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

Artigo 9.º

Vigência do Programa Municipal “Viver Famalicão”

1 — O programa “Viver Famalicão” 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, no âmbito do programa “Viver Famalicão”

3 — O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes dos contratos de arrendamento no âmbito do programa “Viver Famalicão” é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 10.º

Regime Aplicável

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

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

3 — A abertura de consultas públicas de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, 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 nas presentes “Condições Gerais”.

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

Artigo 11.º

Contratos de Arrendamento e Subarrendamento

1 — Os contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do programa “Viver Famalicão” obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Gerais”, fixadas unilateralmente pelo Município, no âmbito e para efeitos do programa “Viver Famalicão”.

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

- (i) Aceitam desde logo que o Município subarrende parcial ou totalmente os locados;
- (ii) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;
- (iii) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município no subarrendamento total.



3 — Nos contratos de arrendamento e subarrendamento, o Município pratica a renda que resultar da aplicação da Secção II e III, em cumprimento dos objetivos do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento.

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

SECÇÃO II

Contratos de Arrendamento

SUBSECÇÃO I

Condições Contratuais Gerais

Artigo 12.º

Valores de Renda

1 — O valor máximo das rendas a pagar pelo Município no arrendamento dos imóveis que integrarão o programa “*Viver Famalicão*” é calculado com base na ponderação entre a averiguação do mercado de arrendamento e as regras definidas no Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, considerando os limites gerais e limites específicos do preço da renda, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, o qual nunca poderá exceder, por cada tipologia, os valores da tabela seguinte:

Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia

Tipologia	Renda máxima
T0	250 €
T1	350 €
T2	450 €
T3	525 €
T4	600 €
T5	675 €
≥ T5	675 € + n*50

2 — Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos no âmbito do programa “*Viver Famalicão*”.

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

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

5 — Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

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

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

Artigo 13.º

Imóveis mobilados

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

a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento, no âmbito do programa “*Viver Famalicão*”.

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

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

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

Artigo 14.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

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

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

3 — Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária de estudantes e formandos bem como para formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar ou profissional, o prazo de arrendamento pode ser inferior ao estabelecido no ponto 1, tendo por mínimo a duração de 9 (nove) meses.

Artigo 15.º

Estado de Conservação e Obras

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

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

3 — Para efeitos do exposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a sua intenção de realizar este tipo de obras identifi-

cando a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e o prazo estimado de duração da respetiva obra.

4 — Nos casos previstos no n.º 2 e n.º 3, a celebração do contrato de arrendamento só ocorrerá após a conclusão das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento.

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

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

Artigo 16.º

Obrigações das partes

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

- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
- b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Manter o locado segurado com apólice multiriscos;
- 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 fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que é dado ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pela autarquia;
- c) Restituir o imóvel nos termos do contrato, nas condições previstas no artigo 18.º;
- d) O Município reserva a possibilidade de poder vir a assumir o pagamento do condomínio nas seguintes situações:
 - i) Quando todas as frações que integram o imóvel/edifício estejam afetas exclusivamente ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento;
 - ii) Quando assim decida relativamente às frações de que seja arrendatária em função da respetiva permissão;
 - iii) Inexistindo qualquer manifestação contratual do Município relativamente ao pagamento da quota condominial da fração ou frações de que seja arrendatário a mesma fica a cargo do proprietário.

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

Artigo 17.º

Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

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

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

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

4 — Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município 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, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

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

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

Artigo 18.º

Restituição do locado

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 19.º

Periodicidade da renda

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

- a) O locado esteja em excelente, bom ou razoável estado de conservação.
- b) Tenham decorrido mais de trinta (30) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º1.

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

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

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

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

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

SUBSECÇÃO II

Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 20.º

Condições de Acesso para apresentação de propostas

1 — Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à autarquia as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes “Condições Gerais” do programa “Viver Familiar”.

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

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

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

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

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

Artigo 21.º

Exclusões

1 — Não podem candidatar-se ao programa “*Viver Familiar*”:

- 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;
- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação social ativo.
- c) Pessoas singulares que sendo cidadãos estrangeiros não possuam Autorização de Residência Permanente (ARP) em Portugal;

2 — Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município, 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 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, no âmbito do programa “Viver Famalicão”, que incidam sobre locados que:

- a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
- b) Estejam em péssimo estado de conservação;
- c) Estejam em mau estado de conservação e salubridade e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas a controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses.

Artigo 22.º

Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento

1 — Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet do Município, 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 nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 23.º

Apresentação de propostas

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

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

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

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no n.º 2 do artigo 12.º;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes “Condições Gerais” do programa “Viver Famalicão”.

4 — Nas situações previstas no artigo 13.º do presente Regulamento, 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 não o permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para o endereço de correio eletrónico definido.

7 — Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à Divisão de Habitação e Freguesias do Município.

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

Artigo 24.º

Promessa unilateral de arrendamento

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

Artigo 25.º

Tramitação das CPCA

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

2 — As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Divisão de Habitação e Freguesias ou na plataforma digital a criar pelo Município.

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

Artigo 26.º

Vistorias técnicas

1 — As vistorias técnicas do imóvel são realizadas pela autarquia ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 20.º e conformidade da renda proposta.

2 — As vistorias técnicas determinarão ainda:

a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e no seu enquadramento com o programa “*Viver Famalicão*”;

b) As reparações que serão necessárias realizar no imóvel, designadamente, quando à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;

c) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 13.º;

d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

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

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

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

Artigo 27.º

Decisão de contratar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 — Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do programa “Viver Famalicão” têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

SUBSECÇÃO III

Benefícios Fiscais

Artigo 28.º

Comunicações à Autoridade Tributária

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

a) O senhorio deve promover, nos termos legais, ao registo do arrendamento;
b) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;

c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 29.º

Enquadramento e Benefícios fiscais

1 — O enquadramento de um contrato de arrendamento no Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento depende da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Cumprimento do disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 68/2019
- b) Registo do contrato no portal das finanças e emissão do certificado energético;
- c) Declaração do Município atestando a inclusão do contrato no programa municipal

2 — Para efeitos de enquadramento dos contratos no Programa de Apoio ao Arrendamento e obtenção dos benefícios fiscais em sede de IRS e IRC, o prestador/senhorio e o candidato/arrendatário (CM) deverá submeter na respetiva plataforma eletrónica, gerida pelo IHRU.I. P., o contrato de arrendamento e ou subarrendamento celebrado.

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

4 — Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com o Município, no âmbito do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

5 — O disposto no número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo mínimo de arrendamento não seja inferior a 5 anos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, bem como aos contratos destinados a arrendamento temporário de estudantes e formandos bem como de formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar ou profissional.

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

7 — A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores aplicada a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2020 fica dependente da manutenção das respetivas normas habilitantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Decreto-Lei n.º 68/2018 de 28 de maio.

SECÇÃO III

Contratos de Subarrendamento

SUBSECÇÃO I

Condições Contratuais Gerais

Artigo 30.º

Âmbito de aplicação

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

SUBSECÇÃO II

Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 31.º

Forma de atribuição

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

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

Artigo 32.º

Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

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

a) Sejam pessoas singulares de maior idade, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos e residirem e/ou deterem domicílio profissional no concelho de Vila Nova de Famalicão;

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

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

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

i) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);

ii) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);

iii) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS;

e) A tipologia do alojamento seja adequada à dimensão do agregado habitacional nos termos estabelecidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Artigo 33.º

Rendas e regime do subarrendamento

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

2 — Caso assim o entenda e desde que este se encontre inscrito em orçamento, a autarquia pode atribuir um subsídio de renda calculado nos termos do n.º 3 do presente artigo e com os limites constantes do n.º 4.

3 — 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.

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

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

5 — O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30 % da renda contratada (Rc) e obedece aos seguintes valores máximos por tipologia:

Valores máximos do subsídio	
T0	75 euros
T1	105 euros
T2	135 euros
T3	157,5 euros
T4	180 euros
T5	202 euros

6 — A renda máxima (Rmax) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:

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

7 — A subsidiação dos agregados nunca poderá implicar que, por tipologia, se ultrapassem os limites de renda praticados nos contratos de arrendamento conforme definidos no n.º 1 do artigo 12.º

Artigo 34.º

Fim das habitações

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

Artigo 35.º

Processo de inscrição

1 — As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas on-line admitindo-se, contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente a presencial no Balcão Único do Município.

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

3 — Os candidatos poderão visitar virtualmente as habitações a que se candidatam.

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

Artigo 36.º

Impedimentos

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

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Vila Nova de Famalicão;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;

d) Tratando-se de cidadãos estrangeiros não possuam Autorização de Residência Permanente (ARP) em Portugal;

e) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:

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

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

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

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

Artigo 37.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 autarquia avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 38.º

Sorteio

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

Artigo 39.º

Crítérios

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

2 — Para além dos critérios mencionados no ponto anterior o Município poderá vir a adotar outros, designadamente quando pretenda alcançar objetivos específicos como sejam:

- a) O rejuvenescimento do concelho mediante a atração de casais jovens;
- b) A criação de laços afetivos com o concelho através da atração de famílias com crianças em idade escolar;
- c) Facultar a possibilidade de acesso a habitação a cidadãos portadores de deficiência;
- d) Facultar a possibilidade de acesso a habitação a famílias monoparentais;
- e) Aproximar o local de residência ao de trabalho por forma a minimizar as deslocações e assim mitigar o impacto ambiental;

3 — Qualquer critério que venha a ser adotado constará sempre de forma clara e inequívoca do respetivo Anúncio de Sorteio.

SUBSECÇÃO III

Contrato de subarrendamento

Artigo 40.º

Regime

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



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

3 — Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.

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

Artigo 41.º

Suplentes

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

CAPÍTULO III

Conclusões

Artigo 42.º

Normas finais

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

316231414