

14. INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA, NOS TERMOS DO ARTº. 98º. DO CÓDIGO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO:

Submete-se à consideração do Executivo Municipal, o procedimento de início de alteração ao **REGULAMENTO DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA**, nos termos do artº. 98º. do código do procedimento administrativo, nos termos e com os fundamentos da proposta que se anexa.



Mr. President

$A \rightarrow b \text{ Enter}$

20708

Despacho da Chefe da Divisão dos Serviços Jurídicos e Contencioso – DSJC,	Despacho do Sr. Diretor Municipal de Gestão– DMG,
---	---

<p>Despacho do Sr. Vereador, com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 13 de novembro de 2019</p>	<p>Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal</p>
--	---

As sugestões dos interessados deverão ser formuladas em suporte escrito dirigidos à Câmara Municipal – Balcão Único , ou por via digital para o endereço eletrónico codigoregulamentar@cm-braga.pt

À consideração superior

Ex.mo Sr.:
Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Rio
Praça do Município
4700-208 Braga

V/ referência	V/ data	N/ referência	N/ data
		Of. N.º 1402/ADM/SC	02/07/2021

Assunto: Proposta de Revisão do Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga

Dr. Ricardo Rio

Decorridos quase cinco anos após a aprovação do Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga (Regulamento n.º 479/2016, de 18 de maio, publicado no Diário da República, nº 96, 2.ª Série), cuja criação veio dar resposta às necessidades da Bragahabit no respeito e enquadramento constantes da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, entende a Administração desta empresa municipal reformular o referido Regulamento, adaptando-o à experiência e necessidades atuais da Bragahabit, beneficiando ainda de uma aplicação de quase cinco anos, o que permite compreender melhor o funcionamento, na prática, dos diversos instrumentos ao dispor dos cidadãos.

As alterações ao Regulamento são muitas e significativas, sem contudo alterar os objetivos já previstos no Regulamento em vigor, permitindo-se acrescentar mais apoios à

habitação e tornar ainda mais clara e mais precisa uma série de informações sobre procedimentos internos adotados, sobretudo ao nível dos direitos e das obrigações das partes envolvidas, reforçando a transparência e diminuindo o número de erros e dúvidas que naturalmente surgem em todos os procedimentos administrativos.

A melhoria das condições de acesso e dos apoios dados pelo Município de Braga refletidos neste novo Regulamento, designadamente o aumento dos critérios de avaliação da situação social e económica das famílias que distinguem positivamente os mais desfavorecidos e a alteração da fórmula de cálculo nos apoios municipais dados no Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA), com o alargamento dos seus benefícios, são especialmente importantes nesta proposta de revisão.

Neste sentido e de acordo com a delegação de poderes que foi conferida ao Administrador Executivo e na sequência da aprovação em Conselho de Administração, vem a aprovação do início do procedimento regulamentar, nos termos do artigo 98º do Código do Procedimento Administrativo, com vista à alteração do Regulamento em referência.

Certo de melhor atenção, os meus cumprimentos pessoais.

O Administrador Executivo



PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA

Decorridos quase cinco anos após a aprovação do Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga (Regulamento n.º 479/2016, de 18 de maio, publicado no Diário da República, n.º 96, 2.ª Série), cuja criação veio dar resposta às necessidades da Bragahabit no respeito e enquadramento constantes da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, entendemos ser agora o momento de reformular o referido Regulamento, adaptando-o à experiência e necessidades atuais da Bragahabit, beneficiando ainda de uma aplicação de quase cinco anos, o que permite compreender melhor o funcionamento, na prática, dos diversos instrumentos ao dispor dos cidadãos.

As alterações ao Regulamento são muitas e significativas, sem contudo alterar os objetivos já previstos no Regulamento em vigor, permitindo-se acrescentar mais apoios à habitação e tornar ainda mais clara e mais precisa uma série de informações sobre procedimentos internos adotados, sobretudo ao nível dos direitos e das obrigações das partes envolvidas, reforçando a transparência e diminuindo o número de erros e dúvidas que naturalmente surgem em todos os procedimentos administrativos.

Para a melhoria do documento foi importante ouvir internamente os quadros técnicos desta empresa municipal e recolher as melhores práticas de entidades municipais equiparadas à Bragahabit.

Importante é também a adaptação do documento à modernização técnica da Bragahabit, designadamente na preferência que se pretende atribuir às comunicações em formato digital, possibilitando que os cidadãos possam aceder e tratar dos seus pedidos e aceder à informação sobre os apoios e aos seus processos sem necessidade de se deslocarem fisicamente à sede da empresa.

A melhoria das condições de acesso e dos apoios dados pelo Município de Braga refletidos neste novo Regulamento são especialmente importantes nas seguintes situações:

- 1- Alteração e aumento dos critérios de avaliação da situação social e económica das famílias, que distinguem positivamente os mais desfavorecidos, designadamente na avaliação objetiva das condições de habitabilidade, tipo de família e dependentes a cargos e das condições de saúde e deficiência, refletidas no ANEXO II;
- 2- Alteração da fórmula de cálculo nos apoios municipais dados no Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA), que passa a considerar diretamente o esforço financeiro de cada família em função da renda efetivamente paga, ainda que nos limites máximos definidos para a Renda Padrão Municipal – ANEXO VI - que aumenta cerca de 25%;
- 3- Pelo aumento do número de anos em que se mantêm os apoios dados no RADA, que passa de cinco para dez anos, uniformizando no tempo todos aos apoios municipais à habitação;
- 4- Criação de um apoio diferenciado em RADA para os cidadãos mais fragilizados que dificilmente poderão vir a beneficiar de aumentos de rendimentos no futuro, tal como os que vivem unicamente das suas reformas ou com grau de deficiência incapacitante.

Artigo 1.º

(Objeto)

Foram alterados os artigos 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 17.º, 19.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º, 27.º, 28.º, 30.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 44.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 55.º, 57.º, 58.º, 60.º, 63.º, 64.º, 65.º, 77.º, 78.º, 79.º e 80.º, republicando-se o Regulamento já com as alterações introduzidas.

Artigo 2.º

(Norma revogatória)

É revogado o Regulamento n.º 479/2016, de 18 de maio, publicado no Diário da República, n.º 96, 2.ª Série – Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga.

Artigo 3.º

(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Artigo 4.º

(Republicação)

É republicado de seguida REGULAMENTO DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento disciplina os termos e modos da prestação de apoio à habitação do Município de Braga, as condições de atribuição de habitações e a disciplina dos seus diferentes regimes, no âmbito das atribuições e competências próprias da BRAGAHABIT – EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA, E.M. (doravante, BRAGAHABIT).

Artigo 2.º

Regimes de apoio à habitação

O apoio à habitação previsto no presente Regulamento será prestado pela BRAGAHABIT no âmbito dos quatro regimes que se seguem:

- a) Arrendamento Apoiado;
- b) Subarrendamento;
- c) Apoio Direto ao Arrendamento;
- d) Residência Partilhada.

Artigo 3.º

Definições

Para efeito do disposto no presente Regulamento, considera-se:

- a) “Candidatura”, documento que formaliza o pedido de concessão de um dos regimes de apoio à habitação”;

- b) “Candidato”, pessoa que apresentou um pedido de concessão de um apoio à habitação e consta como inscrito na lista de espera para atribuição;
- c) “Arrendatário”, pessoa que celebrou um contrato de arrendamento e cuja habitação lhe foi arrendada;
- d) “Tipologia da habitação”, capacidade de alojamento determinada em função do número de quartos de dormir;
- e) Adequação da tipologia – composição do agregado familiar em função da tipologia definida no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- f) “Sobreocupação”, ocupação da habitação por um número superior de pessoas ao da sua capacidade de alojamento;
- g) “Subocupação”, ocupação da habitação por um número inferior de pessoas ao da capacidade de alojamento;
- h) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo Arrendatário e por:
 - 1) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
 - 2) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - 3) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - 4) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - 5) Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar, e, bem assim,
- i) Quem tenha sido autorizado pela BRAGA HABIT a permanecer na habitação;
- i) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- j) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

- k) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do ANEXO I ao presente Regulamento;
- l) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53 -B/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 3 -B/2010, de 28 de Abril;
- m) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de Maio, e pelos Decretos -Leis n.ºs 113/2011, de 29 de Novembro, e 133/2012, de 27 de Junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- n) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
- i) 0,1, pelo primeiro dependente;
 - ii) 0,15, pelo segundo dependente;
 - iii) 0,20, por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1, por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,05, por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.
- o) “Lista de ordenação”, lista de candidaturas existente na página da internet que se encontra ordenada por ordem decrescente de pontuação (determinada em função dos critérios de hierarquização) para acesso a um apoio à habitação.

CAPÍTULO II

Regime de Arrendamento Apoiado

SUB-CAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 4.º

Âmbito e finalidade

1 - O arrendamento apoiado é o regime legal aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pela BRAGA HABIT, e que por esta sejam arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

2 - As habitações arrendadas em Regime de Arrendamento Apoiado destinam-se exclusivamente à residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, proibindo-se qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

3 - Compete à BRAGA HABIT assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, viabilizando a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

SUB-CAPÍTULO II

Acesso e atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 - Podem aceder à atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na lei e no presente Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 - Os candidatos têm de ser maiores de 18 anos e reunir as seguintes condições:

- a) Residência efetiva de forma contínua no concelho de Braga, no mínimo, nos últimos três anos em relação ao da candidatura;
- b) Auferir qualquer tipo de rendimento devidamente comprovado e que permita o pagamento da renda;
- c) Grave carência económica e habitacional.

3 - A atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado confere à BRAGAHABIT o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

4 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime previsto na referida Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, o presente Regulamento e o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 6.º

Impedimentos

1 - Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado 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, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas ou omitida informação relevante à BRAGAHABIT;
- e) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT, haja, no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

- f) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT tenha, nos últimos cinco anos, o contrato tenha sido resolvido com fundamento na violação de qualquer uma das obrigações do arrendatário;
- g) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT, seja titular de dívida vencida e não paga à BRAGAHABIT, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses;
- h) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente à BRAGAHABIT no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura.
- i) Tenha recusado habitação sem justificação séria e fundamentada no período dos dois anos anteriores à data da candidatura.

2 - No caso previsto na alínea a) do número 1, 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 o caso.

3 - O arrendatário deve comunicar à BRAGAHABIT a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

4 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

SECÇÃO II

Atribuição das habitações

Subsecção I

Procedimento de atribuição

Artigo 7.º

Concurso



1 - Sem prejuízo da possibilidade de recurso a outros procedimentos legalmente admissíveis para atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, a BRAGAHABIT optará, preferencialmente, pelo regime de Concurso por Inscrição.

2 - O Concurso por Inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela BRAGAHABIT, para atribuição em Regime de Arrendamento Apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam mais bem classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

3 - O concurso por inscrição assume a modalidade com qualificação prévia dos interessados e é composto pelas seguintes fases:

- a) Apresentação de candidatura e habilitação de candidatos;
- b) Qualificação de candidatos;
- c) Atribuição de uma habitação.

Artigo 8.º

Acesso ao concurso

1 - Os interessados em aceder a qualquer regime de apoio previsto neste Regulamento têm de manifestar a sua vontade e aceitação das condições através da submissão de um formulário de candidatura (ANEXO IV) acompanhado dos documentos que comprovam os dados e as condições determinantes que permitem o acesso aos apoios (ANEXO V).

2 - O procedimento de candidatura é realizado, preferencialmente, através de meios eletrónicos na página oficial da BRAGAHABIT (www.bragahabit.pt).

3 - Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada.

4 - Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que a BRAGAHABIT processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.

5 - O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para tratamento dos dados pessoais.



6 – Após a apresentação do formulário é analisada e avaliada a candidatura e caso não se verifique nenhum impedimento ou causa de exclusão a BRAGAHABIT procede à inscrição do candidato e respetivo familiar na lista própria e referente ao apoio a que se candidatou.

Artigo 9.º

Comunicações e notificações

1 – As notificações e comunicações entre a BRAGAHABIT e os candidatos serão realizadas através de correio eletrónico ou através de mecanismo de notificação automática gerada por sistema incorporado no Sistema Integrado de Gestão da Bragahabit, sem prejuízo de se realizar através de qualquer uma das demais alternativas legalmente previstas.

2 – Nos casos em que os candidatos 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.

3 – Considera-se regularmente notificado o interessado sempre que haja recibo de entrega da notificação enviada por correio eletrónico ou notificação enviada por correio postal com aviso de receção para o domicílio indicado pelo interessado (ainda que não tenha sido reclamada).

Artigo 10.º

Validade da candidatura

1 – A candidatura tem a validade de dois anos a contar da data da sua submissão.

2 – No final do prazo de dois anos a candidatura pode ser renovada.

3 – Em caso de renovação e não havendo alterações nas informações da candidatura anterior, deve o candidato apresentar requerimento no qual declare que as condições da candidatura se mantem inalteradas, podendo a BRAGAHABIT exigir os documentos que entenda por necessários para efeitos da decisão a tomar.

4 – A apresentação de nova candidatura anula a anterior.

5 – Para aferir a manutenção da validade da candidatura a BRAGAHABIT pode, em qualquer fase do procedimento, solicitar a apresentação atualizada dos documentos do agregado familiar para verificar as informações constantes do formulário de candidatura.

Artigo 11.º

Análise e apreciação da candidatura

1 – Verificando-se a regularidade da candidatura e o preenchimento dos requisitos de acesso a um apoio à habitação a BRAGAHABIT procede à classificação e posicionamento dos candidatos na lista de espera através dos critérios fixados no artigo seguinte.

2 – Sempre que se verifiquem deficiências nas candidaturas apresentadas e não possam ser supridas oficiosamente os interessados serão notificados para, no prazo fixado para o efeito, procederem à sua correção, sob pena de rejeição da candidatura.

Artigo 12.º

Critérios de hierarquização e de ponderação

1 – A classificação e posicionamento relativo dos candidatos na listagem a que alude o artigo precedente serão atribuídos pela BRAGAHABIT tomando em consideração os critérios de hierarquização e ponderação previstos nos números 2 e 3 do presente artigo, nos termos da tabela que constitui ANEXO II ao presente Regulamento:

2 – Critérios gerais de apreciação positiva:

- a) Carência habitacional;
- b) Vítimas de violência doméstica;
- c) Referenciação por instituições de apoio a pessoas sem-abrigo e que pernoitem nos centros de acolhimento;
- d) Risco eminente de perda de habitação por execução de hipoteca, oposição à renovação de contrato de arrendamento ou execução de despejo;
- e) Residência em habitação sem condições mínimas de habitabilidade, as quais têm de ser verificadas pela Direção de Obras de Gestão de Património da BRAGAHABIT e constar de relatório próprio;
- f) Residência em pensões, quartos ou partes de casa arrendados sem apoio institucional;
- g) Coabitação com familiares ou amigos em regime de sobrelotação;
- h) Antiguidade do pedido de inscrição;
- i) Tipo de família;

- j) Elementos com deficiência ou problemas de saúde permanentes e incapacitantes;
- k) Tempo de residência no concelho;
- 3 - Critérios de apreciação negativa:
 - a) Existência, na esfera patrimonial do agregado, de bens móveis e/ou imóveis de valor superior a 15 vezes o valor do indexante dos apoios sociais; no caso de bens móveis tal valor será calculado de acordo com o preço corrente de mercado, e no caso de imóveis será tomado em consideração o respetivo valor patrimonial tributário.
 - b) Histórico de incumprimento, nos 5 anos que antecedem a inscrição, das obrigações do agregado ou de qualquer dos seus membros face à BRAGAHABIT, designadamente nos casos previstos nas alíneas e) a i) do número 1 do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 13.º

Critérios de atribuição

- 1 – As habitações em regime de renda apoiada serão atribuídas em conformidade com a tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis em cada momento.
- 2 – A atribuição respeitará a ordem das candidaturas constantes na lista de espera e será realizada de acordo com a adequação da tipologia ao agregado familiar.
- 3 – Os candidatos com as pontuações mais elevadas são notificados para, no sítio eletrónico, procederem à submissão dos documentos referidos no ANEXO V para atualização da informação e verificação da manutenção dos requisitos de acesso.

Artigo 14.º

Adequação da habitação

- 1 - A habitação atribuída em Regime de Arrendamento Apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
- 2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do ANEXO III ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 15.º

Deliberação da atribuição

1 – A BRAGAHABIT delibera a atribuição da habitação em regime de renda apoiada mediante proposta técnica fundamentada com base nos requisitos de acesso, ordenação na lista e adequação do fogo.

2 – A decisão de atribuição de habitação em regime de renda apoiada é notificada ao representante do agregado familiar, contendo a identificação do fogo, indicação da tipologia, do valor da renda que será fixada e a indicação do dia e hora para a celebração do contrato de arrendamento.

Artigo 16.º

Mobilidade excecional inter-regimes

Aos beneficiários do RADA e subarrendatários no Regime de Subarrendamento Apoiado pode, excecionalmente, e sob proposta dos serviços técnicos da BRAGAHABIT, ser diretamente entregue habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, sem necessidade de integração na listagem prevista no artigo 7.º e de aplicação do disposto no artigo 12.º do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Exclusão

1 - No âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação são causas de exclusão da candidatura ou do cancelamento da inscrição a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) A não verificação de qualquer um dos requisitos das condições de acesso previstas no artigo 5.º;
- b) A prestação de falsas declarações pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- c) A omissão dolosa de informação pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- d) A utilização de meio fraudulento por parte do candidato ou membros do agregado familiar;

- e) A falta de comunicação e prestação à BRAGAHABIT, nos prazos previstos, das informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
- f) A falta de entrega à BRAGAHABIT dos elementos adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a candidatura ao apoio;
- g) A omissão ou a incorreção de dados no preenchimento do formulário da candidatura;
- h) O conhecimento pela BRAGAHABIT da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º do presente Regulamento;
- i) O comportamento desrespeitoso e/ou agressivo do candidato ou membros do seu agregado familiar ou outros familiares sobre quaisquer técnicos ou funcionários da BRAGAHABIT ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional;

2 – A verificação de uma ou mais causas de exclusão conduz ao indeferimento da candidatura.

SECÇÃO III

Regime excecional

Artigo 18.º

Regime excecional

1 - Têm acesso à atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações equiparadas de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as vítimas de violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da secção anterior.

2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela BRAGAHABIT em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 - As situações de necessidade urgente referidas no número 1 serão necessariamente atestadas por entidades ou órgãos públicos competentes tais como Tribunais, Ministério Público, Serviços de Proteção Civil, Câmara Municipal de Braga ou Instituto da Segurança Social.

4 - Em qualquer dos casos previstos no presente artigo, o apoio prestado pela BRAGAHABIT tem carácter provisório, não devendo exceder o período de seis meses.

SECÇÃO IV

Recusa de habitação

Artigo 19.º

Recusa de habitação

1- Considera-se recusa da habitação a ocorrência de uma destas situações:

- a) Comunicação de desistência até à data da assinatura do contrato de arrendamento;
- b) Falta de comparência no dia e hora designado para a celebração do contrato de arrendamento;
- c) Comunicação de não-aceitação da habitação, exceto por motivos imperiosos e devidamente fundamentados e comprovados relacionados com as condições da habitação e problemas de saúde como mobilidade reduzida, incapacidade física e doença crónica.

2- A recusa, pelo arrendatário, da habitação atribuída pela BRAGAHABIT nos termos e condições previstos no presente capítulo implicará a cessação do apoio concedido e a exclusão do candidato da listagem prevista no artigo 7.º do presente Regulamento.

3- Durante o período de dois anos que se seguir à exclusão prevista no ponto anterior o candidato não beneficiará de qualquer das bonificações previstas no número 2 do artigo 12.º do presente Regulamento como “Critérios gerais de apreciação positiva”.

SECÇÃO V

Extinção do procedimento de atribuição

Artigo 20.º

Extinção do procedimento

O procedimento é extinto quando se verifique uma destas situações:

- a) Decisão de indeferimento;
- b) Desistência do pedido;
- c) Atribuição de um apoio à habitação;
- d) Caducidade da candidatura;
- e) Cessação da situação de carência econ mica e habitacional.

SUB-CAPÍTULO III

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 21. 

Regime do contrato

1 - O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.é 81/2014, de 19 de Dezembro, pelo presente Regulamento pelo Código Civil. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

2 - Compete ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado celebrados pela BRAGAHABIT.

Artigo 22. 

Forma e conteúdo do contrato

1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletr nico com assinatura eletr nica qualificada, e cont m, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;

- b) A identificação do senhorio – BRAGAHABIT;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade, anual, da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- i) O consentimento previsto no número 6 do artigo 29.º do presente Regulamento, se aplicável;
- j) A entrega, pela BRAGAHABIT, com a celebração do contrato, do “Guia do Morador” e de documento com registo fotográfico do estado de conservação da habitação.

2 - Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, constará, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao montante real da renda sem o apoio, calculado nos termos do artigo 35.º/nº2 a) e b) do NRAU.

3 - Nos casos previstos no artigo 18.º do presente Regulamento, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 23.º

Duração e renovação do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.
- 2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.



4 - A BRAGAHABIT só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o seu termo ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o número 2 do artigo 28.º do presente Regulamento;
- b) Não se verifiquem os pressupostos que determinaram a concessão do apoio habitacional.

5 - Para efeitos do número anterior a BRAGAHABIT deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no nº 3 deste artigo.

Artigo 24.º

Ocupação da habitação arrendada

- 1 - O arrendatário e respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias a contar da entrega das chaves.
- 2 - A não ocupação injustificada é considerada como recusa da habitação.
- 3 - A inexistência de contadores legais de fornecimento de água, energia e gás (quando aplicável) é equiparada a não ocupação efetiva.

Artigo 25.º

Vencimento e pagamento da renda

- 1 - Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
- 2 - O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
- 3 - Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.
- 4 - Decorrido o prazo máximo de 10 dias previsto no número 1 deste artigo sem que a renda tenha sido paga vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

Artigo 26.º

Valor da renda

O valor da renda em Regime de Arrendamento Apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$ em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 27.º

Taxa de esforço máxima

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 28.º

Renda máxima e mínima

- 1 - A renda em Regime de Arrendamento Apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, arredondado à unidade.
- 2 - A renda máxima em Regime de Arrendamento Apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 29.º

Atualização e revisão da renda

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos previstos no número 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
- 2 - Há igualmente lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto à BRAGAHABIT no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea n) do artigo 3.º do presente Regulamento em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 - A BRAGAHABIT pode proceder à revisão da renda a todo o tempo com os fundamentos indicados no número anterior.

4 - A reavaliação, pela BRAGAHABIT, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se a, no mínimo a cada dois anos, no mês de celebração do contrato, sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 1 do artigo 35.º do presente Regulamento.

5 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário entregará à BRAGAHABIT os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no ANEXO V, sem prejuízo de a BRAGAHABIT o poder notificar para esse efeito.

6 - A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º -A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de Abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto -Lei n.º 73/2014, de 13 de Maio.

7 - A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação da BRAGAHABIT com o respetivo valor.

8 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no número 2 ou nos números 5 e 4 do presente artigo, a BRAGAHABIT pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

9 - A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável à BRAGAHABIT impossibilita-a de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10 - Não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da BRAGAHABIT, se constate um estado de conservação mau ou péssimo não imputável arrendatário e enquanto tal condição persistir.

Artigo 30.º

Acordos de pagamento em prestações

1 - Quando por prova de grave carência económica, devidamente comprovada, o arrendatário não proceder ao pagamento das rendas, despesas e encargos de condomínio e/ou obras da sua responsabilidade, pode ser celebrado um acordo de pagamento em prestações.

2 - A celebração de um acordo nos termos referidos no número anterior está dependente da apresentação, por escrito, de uma proposta de pagamento.

3 - A proposta será acompanhada dos documentos e relatório que comprovem a situação económica do arrendatário e respetivo agregado familiar, para posterior deliberação.

Artigo 31.º

Transmissão da posição de arrendatário em vida

1 - O destino do locado, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens entre o arrendatário e cônjuge, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 - Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes.

3 - A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao BRAGAHABIT.

Artigo 32.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano, desde que tal facto haja sido comunicado à Bragahabit nos termos da alínea a) do n.º 1 artigo 35.º do presente Regulamento;

c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano desde que tal facto haja sido comunicado à Bragahabit nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do presente Regulamento.

2 - Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano desde que devidamente autorizados pela BRAGAHABIT.

3 - Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4 - O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 6.º do presente Regulamento.

5 - A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 33.º

Transferência de habitação a título definitivo

1- A BRAGAHABIT pode promover a transferência definitiva do agregado familiar em caso de desadequação superveniente da tipologia da habitação, nos termos do ANEXO III, ou mau estado da habitação.

2- A transferência do agregado familiar para outra habitação pode ocorrer a pedido do arrendatário quando se verifique e comprove uma das seguintes situações:

a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;

b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade e a transferência seja necessária para exclusiva proteção e salvaguarda da vítima;

c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado;

d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário e respetivo agregado.

3 – No caso da alínea b) do número anterior o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado.

4 – O pedido do arrendatário tem de ser formulado por escrito e instruído com os documentos que o fundamentam.

5 – A BRAGAHABIT pode, ainda, promover a transferência do agregado familiar para outra habitação por razões de gestão do seu parque habitacional.

6 – A decisão de transferência definitiva de habitação, tomada após audição do interessado, implica a extinção do contrato de arrendamento vigente e a atribuição de uma nova habitação, no mesmo concelho da anterior habitação, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.

7 – A decisão da BRAGAHABIT referida no número antecedente é realizada por comunicação com identificação do endereço da nova habitação, menção da obrigação de desocupação e entrega da habitação em uso, e do prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do seu não cumprimento.

7 – O incumprimento por parte da decisão referida nos números antecedentes determina, além da sua execução administrativa, a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 34.º

Transferência de habitação a título provisório

1 – A BRAGAHABIT pode promover a transferência com carácter provisório e temporário do agregado familiar para outra habitação com os seguintes fundamentos:

- a) Realização de obras de requalificação urbanística;
- b) Inundações;
- c) Incêndios;
- d) Catástrofes naturais (ocorridas ou iminentes);
- e) Razões de saúde pública;



- f) Risco de ruína;
- g) Perigo de integridade física.

2 – A decisão de transferência de habitação com carácter provisório e temporário é comunicada, após audição do interessado, e terá de conter o motivo, o período previsível da ocupação temporária e o prazo fixado para a realização da mudança.

3 – O incumprimento por parte do arrendatário e respetivo agregado familiar da decisão referida no número anterior determina a sua execução administrativa.

SECÇÃO II

Obrigações do arrendatário e da BRAGAHABIT

Artigo 35.º

Obrigações do arrendatário

1 - Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei, no presente Regulamento e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado, designadamente:

- a) Efetuar as comunicações e prestar à BRAGAHABIT, nos prazos previstos, as informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar, para efeitos de atualização do valor da renda ou quaisquer outros;
- b) Entregar à BRAGAHABIT, anualmente, no mês de Junho, os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no ANEXO V;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto da BRAGAHABIT, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- d) Avisar imediatamente a BRAGAHABIT sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

- e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita da BRAGAHABIT;
- f) Respeitar as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- g) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para a mesma;
- h) Não usar a habitação para fins contrários à lei, à ordem pública ou ofensivo aos bons costumes;
- i) Não conservar na habitação mais do que dois animais de estimação (cães ou gatos);
- j) Não deixar os animais de estimação nas partes comuns;
- k) Proceder à instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, bem como manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- l) Abster-se de proceder à edificação de qualquer tipo de construção nas partes comuns;
- m) Não colocar e/ou afixar objetos ou outro tipo de equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- n) Não depositar o lixo fora dos locais destinados para o efeito;
- o) Não depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- p) Guardar o lixo em sacos bem acondicionados, que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;
- q) Permitir à BRAGAHABIT a vistoria da habitação sempre que esta o entenda;
- r) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização;
- s) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia da BRAGAHABIT;
- t) Manter a habitação limpa e asseada;
- u) Conservar a instalação elétrica e as canalizações de água e esgotos;
- v) Zelar pela conservação dos espaços comuns, não o utilizando para uso exclusivo e nem impedindo a sua utilização pelos demais moradores;
- w) Não efetuar ligações irregulares de água, eletricidade, gás ou internet;

x) Não ceder, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, o gozo da habitação, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante a BRAGAHABIT.

2 - Constituem ainda obrigações do arrendatário:

- a) Pagar pontualmente a sua renda;
- b) Pagar pontualmente a quota do condomínio, quando tal obrigação lhe seja contratualmente atribuída;
- c) Cumprir as obrigações prescritas no Guia do Morador, entregue pela BRAGAHABIT com a celebração do contrato de arrendamento;
- d) Utilizar a habitação de forma prudente e cuidadosa;
- e) Reparar e suportar os encargos decorrentes dos danos existentes na habitação e nas partes comuns que tenham sido causados por si ou por qualquer membro do seu agregado familiar e/ou terceiros.

Artigo 36.º

Sanções

1 - Sem prejuízo do disposto na secção seguinte quanto à possibilidade de resolução do contrato pela BRAGAHABIT, fica impedido de aceder a uma habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, ou a qualquer outro regime de apoio ao arrendamento prestado pela BRAGAHABIT, por um período de cinco anos:

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
- b) 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;
- c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente à BRAGAHABIT.

2 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, a BRAGAHABIT detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 37.º



Obrigações da responsabilidade da BRAGAHABIT

1 – A BRAGAHABIT é responsável pela realização das obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios, sempre que se mostrem necessárias e desde que seja a única proprietária do prédio.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a BRAGAHABIT é responsável pela realização das obras de adequação da habitação a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, desde que as condições arquitetónicas do imóvel o permitam.

Artigo 38.º

Obras de conservação a cargo do arrendatário

1 – Compete ao arrendatário realizar as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, bem como as reparações necessárias que não alterem a estrutura da mesma, designadamente substituição e reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição do revestimento de pavimentos, rodapés, portas e pinturas e manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.

2 – O arrendatário é responsável por todas as obras de reparação dos danos verificados quer no interior da habitação, quer nas partes comuns, desde que tenham sido causados por si, qualquer membro do agregado familiar ou terceiros, ainda que involuntariamente.

3 – A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação por escrito do pedido de autorização prévia.

4 – Findo o arrendamento o arrendatário não terá direito a se compensado pelas obras realizadas na habitação, tenham ou não sido autorizadas pela BRAGAHABIT.

Artigo 39.º

Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

1 – A BRAGAHABIT notificará o arrendatário para executar, a expensas suas, as obras necessárias às reparações dos danos que tenham sido causados por si, membro do agregado familiar e/ou terceiros.

2 – Decorrido o prazo fixado na notificação referida no número anterior e caso o arrendatário não tenha realizado as obras, a BRAGAHABIT irá proceder à sua realização a expensas daquele, comunicando-lhe previamente a data que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo.

3 – Após a conclusão das obras o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento das despesas das obras no prazo máximo de 30 dias.

4 – Findo o prazo estabelecido para o pagamento voluntário da despesa sem que o arrendatário o tenha feito, a BRAGAHABIT emitirá a respetiva certidão de dívida e será instaurado o competente processo de execução fiscal.

Artigo 40.º

Acesso e vistoria à habitação

1 – A BRAGAHABIT pode aceder e vistoriar a todo o tempo a habitação com as seguintes finalidades, entre outras:

- a) Verificar o estado de conservação;
- b) Fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário impostas na lei e no presente Regulamento;
- c) Executar os trabalhos indispensáveis à prossecução das suas obrigações e da sua atividade, tais como operações técnicas de vistoria e execução de trabalhos de reabilitação.

2 – A recusa injustificada em permitir o acesso à habitação constitui um incumprimento das obrigações previstas no artigo 35.º e causa de resolução do contrato de arrendamento.

SECÇÃO III

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 41.º

Resolução pela BRAGAHABIT

1 - Além de outras causas de resolução previstas nos termos do regime do arrendamento consagrado no Código Civil e no presente Regulamento, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pela BRAGAHABIT:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas nos artigos 35.º, 38.º e 39.º do presente Regulamento, pelo arrendatário, ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento pela BRAGAHABIT da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º do presente Regulamento;
- c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) O comportamento desrespeitoso ou agressivo do arrendatário ou membros do agregado sobre quaisquer técnicos ou funcionários da BRAGAHABIT ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional;
- e) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da BRAGAHABIT;
- f) Impedir a realização de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias por parte da BRAGAHABIT;
- g) A recusa em permitir o acesso à habitação para a realização de obras e /ou vistoria;
- h) A verificação de inexistência de contadores de fornecimento de água, eletricidade, gás ou internet;
- i) Realização de ligações ilegais de água, eletricidade, gás e internet;
- j) A realização de obras na habitação sem prévia autorização da BRAGAHABIT;
- k) A verificação de danos no interior da habitação causados por uma má utilização da mesma.

2 - Nos casos das alíneas do número anterior e do número 3 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pela BRAGAHABIT opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

3 - Na comunicação referida no número anterior, a BRAGAHABIT deve fixar o prazo, no mínimo de 30 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 42.º

Cessação do contrato por renúncia

1 - Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação da BRAGAHABIT, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 - Além das situações previstas na alínea c) do número 1 do artigo 35.º e na alínea h) do número 1 do artigo 41.º e de outras que se possam vir a verificar, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos duas tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante da BRAGAHABIT devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro.

3 - A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que a BRAGAHABIT tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 - A cessação do contrato ópera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do número 2 e confere à BRAGAHABIT o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os

bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea c) do número anterior.

Artigo 43.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pela BRAGAHABIT subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, a BRAGAHABIT tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25 %.

Artigo 44.º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à BRAGAHABIT, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 - São da competência do Conselho de Administração da BRAGAHABIT, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

3 - Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4 - Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pela BRAGAHABIT são considerados abandonados a favor desta se não forem reclamados no prazo de 60 dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

5 - Corridos os prazos e procedimentos previstos na lei e no presente Regulamento, pode a BRAGAHABIT proceder ao despejo ou desocupação do arrendado sem dependência de acção judicial, podendo para o efeito recorrer às autoridades policiais competentes, nos termos

do disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

SUB-CAPÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 45.º

Dados pessoais

1 - A BRAGAHABIT pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública, devendo os serviços prestar a informação em prazo inferior a 30 dias.

2 - A BRAGAHABIT será responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, accidental ou ilícita, a perda accidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos do Regulamento Geral da Proteção de Dados (doravante RGPD).

3 - O tratamento dos dados pela BRAGAHABIT depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos do RGPD.

4 - Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do RGPD.

5 - O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto no RGPD.

6 - A BRAGAHABIT obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e todos os elementos de natureza pessoal que obtenha, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de Dezembro.

Artigo 46.º

Prerrogativas

A BRAGAHABIT requererá às empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º do presente Regulamento.

Artigo 47.º

Ocupações sem título

1 - São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas, a qualquer título, pela BRAGAHABIT por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2 - No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita, para o efeito, pela BRAGAHABIT, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 44.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Regime de Subarrendamento

Artigo 48.º

Remissão

1 - As disposições do presente Regulamento são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado.

2 - Exclui-se do disposto no número anterior as disposições dos artigos 26.º, 27.º, 28.º e 37.º do presente Regulamento.

Artigo 49.º

Cálculo do valor da renda

1 - Tendo em conta os encargos que a renda comercial paga pela BRAGAHABIT no âmbito do regime de subarrendamento comporta e ainda as características dos locados disponibilizados para subarrendamento, o valor da renda no regime de Subarrendamento será calculado nos termos do regime de renda condicionada.

2 – O disposto no número anterior não é aplicável aos agregados familiares que já beneficiavam do regime de arrendamento apoiado.

Artigo 50.º

Cessação do apoio habitacional

1 – O apoio à habitação em regime de subarrendamento apoiado está dependente da validade e vigência do contrato de arrendamento celebrado entre a BRAGAHABIT e o proprietário da habitação, pelo que caso este cesse o contrato de subarrendamento caduca automaticamente.

2 – Em caso de caducidade do contrato de subarrendamento por causa não imputável à BRAGAHABIT o subarrendatário não lhe pode imputar qualquer responsabilidade, incluindo a de encontrar outra alternativa habitacional.

CAPÍTULO IV

Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA)

SUB-CAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 51.º

Objeto

1 - O RADA é o regime de apoio à habitação que consiste na atribuição de um subsídio destinado a comparticipar o pagamento mensal da renda no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre.

2 - O presente capítulo regula a atribuição dos referidos subsídios, definindo, designadamente, as condições de acesso, os critérios de atribuição e o modo de determinação do valor dos subsídios a atribuir.

3 - O apoio à habitação prestado no âmbito do RADA destina-se a candidatos/agregados com dificuldades económicas que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar a totalidade do valor da renda de uma habitação adequada às suas necessidades, ou do seu agregado familiar, em regime de renda livre.

4 - O RADA tem carácter temporário, salvo quando se verificarem as seguintes condições:

- a) Todos os elementos do agregado familiar estejam em situação de reforma;
- b) Um ou mais elementos do agregado familiar se apresente com incapacidade igual ou superior a 60% e necessidade de cuidador familiar;
- c) Famílias monoparentais com filhos menores a cargo, cujo RMB seja inferior a 2 IAS;
- d) Famílias monoparentais, cujo RMB seja inferior a 1 IAS;

SUB-CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de apoio no RADA

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 52.º

Condições de acesso

1 - O acesso ao apoio previsto no presente capítulo é regulado pelos mesmos critérios previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, previsto no Capítulo II do presente Regulamento, com as especificidades previstas no presente artigo.

2 - Apenas podem aceder ao RADA os candidatos recenseados no concelho de Braga e aí residentes há mais de três anos e tenham idade igual ou superior a 18 anos.

3 - Os candidatos com idade inferior a 35 anos devem fazer prova de candidatura aos Programas do Governo, designadamente ao “Porta 65” ou outros que entretanto venham a ser criados.

Artigo 53.º

Impedimentos

1 - Constituem impedimentos ao acesso ao RADA todos os previstos no artigo 6.º do presente Regulamento, aplicáveis ao Regime do Arrendamento Apoiado, com as necessárias adaptações.

2 - Aos impedimentos referidos acresce ainda a circunstância do beneficiário ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral do (s) senhorio (s), sendo obrigatória a apresentação de uma declaração do senhorio que ateste o seu cumprimento para eventual necessidade de aferição junto das entidades competentes.

3 - Está igualmente impedido de beneficiar de apoio à habitação em RADA quem, nos cinco anos anteriores ao pedido, haja beneficiado de quaisquer apoios à habitação disponibilizados pela BRAGAHABIT ou pela Câmara Municipal de Braga e os mesmos tenham cessado por incumprimento ou recusa a qualquer apoio à habitação concedido por uma daquelas entidades.

4 - Não se encontram abrangidos pelo impedimento previsto no ponto anterior os beneficiários cujo apoio haja cessado por iniciativa da BRAGAHABIT, tendo em vista a mera alteração do regime de apoio concedido, designadamente nos termos dos artigos 16.º e 82.º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Atribuição do subsídio

Artigo 54.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

1 - O pedido de apoio no âmbito do RADA é apresentado na sede da BRAGAHABIT ou por via eletrónica, mediante preenchimento de formulário próprio constante no ANEXO IV, ao presente Regulamento, acompanhado dos respetivos documentos.

2 - Para formulação do pedido, os requerentes apresentam, para cada um dos elementos do agregado familiar, os documentos obrigatórios constantes no ANEXO V ao presente Regulamento.

Artigo 55.º

Critérios de atribuição do subsídio

1 - Cabe à Câmara Municipal de Braga fixar o montante a afetar, em cada ano económico, a este regime de apoio ao arrendamento.

2 - O montante referido no número anterior constitui limite à atribuição de benefícios no RADA, e a falta de disponibilidade de verbas constitui fundamento bastante para a não atribuição do subsídio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento.

3 - Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação previstos nos números 2 e 3 do artigo 12.º do presente Regulamento, nos termos da tabela que constitui o seu ANEXO II.

4 - Bimestralmente será elaborada e afixada na sede e no sítio na internet da BRAGAHABIT uma listagem de candidaturas em espera contendo a classificação relativa dos candidatos resultante da aplicação dos critérios de hierarquização previstos no número anterior.

5 - Para proteção dos dados pessoais dos beneficiários, será atribuído um número a cada candidato aquando da respetiva candidatura, número esse que será inscrito, em substituição do seu nome, na listagem prevista no presente artigo.

6 - Os Agregados familiares cujo RMC (Rendimento Mensal Corrigido) seja superior a três IAS (indicador de Apoio Social) não beneficiarão de apoio em RADA.

Artigo 56.º

Adequação da tipologia da habitação e renda-padrão

A atribuição do subsídio no âmbito do RADA terá em conta a tipologia adequada à composição do agregado familiar e a renda-padrão desse mesmo fogo, conforme tabela constante do ANEXO VI do presente Regulamento.

Artigo 57.º

Formalização da atribuição

1 - A atribuição do apoio à habitação em RADA, nos termos do artigo 55.º do presente Regulamento, será notificada pela BRAGAHABIT aos candidatos, os quais deverão dirigir-se, no prazo máximo de 15 dias, à sua sede, para aí formalizarem a aceitação do apoio.

2 - Ao procedimento de tramitação deste apoio aplica-se o disposto no artigo 9.º deste Regulamento.

Artigo 58.º

Cálculo e fixação do subsídio

1 - O valor do subsídio a atribuir tem por base a ponderação aritmética resultante da fórmula que calcula que tem com referência o RMC (Rendimento Mensal Corrigido) do agregado familiar, a tipologia a Renda Padrão definida nos termos do Artigo 57.º.

2 - O valor máximo de apoio aos agregados com um RMC inferior ao Salário Mínimo Nacional, passa de 30% para 40% do valor da renda padrão que lhe for devida nos termos do Artigo 56.º.

3 - O montante da renda não participado não poderá ser inferior a 40% do valor total da renda mensal, caso em que o subsídio atribuído será reduzido para o montante correspondente a 60% da mesma.

4 - O valor do subsídio é determinado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor do subsídio} = W - [(A-B) \times (W-Z) / (A-C)]$$

Em que:

A = 3 IAS;

B = RMC;

C = 1 IAS;

W = 40% da renda média anual;

Z = 10% da renda média anual.

Artigo 59.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

1 - O subsídio é atribuído por um período de 12 (doze) meses, com o máximo de nove renovações.

2 - O requerente deve atualizar anualmente o pedido apresentado nos termos do artigo 54.º do presente Regulamento, com antecedência mínima de 30 dias da data do seu

termo, sendo que a renovação do apoio concedido depende da verificação dos critérios de atribuição que se encontrem em vigor a essa data.

3 - Na sua renovação, os subsídios atribuídos serão automaticamente reduzidos em cada ano em 10% em relação ao subsídio que lhe corresponderia no ano anterior, sem prejuízo de eventuais alterações ao RMC.

4 - O procedimento previsto no número anterior não se aplicará a processos que sejam instruídos com o parecer técnico de excecional fragilidade económica ou social, e que contenha proposta justificada de atribuição de um subsídio de valor mais elevado, com o limite máximo correspondente ao valor que decorrer da aplicação da tabela prevista no ANEXO VII do presente Regulamento, competindo ao Conselho de Administração da BRAGAHABIT a rejeição ou aceitação dessa proposta, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

5 - Finda a quinta renovação, será realizado pela BRAGAHABIT relatório técnico detalhado da situação socioeconómica do agregado familiar beneficiário, com vista à sua eventual inclusão noutro regime de apoio à habitação do Município.

Artigo 60.º

Renovação automática extraordinária

Os pedidos de renovação formulados nos termos do artigo anterior por agregados familiares enquadrados no nº 4 do artigo 51º são automaticamente renovados até um máximo de 10 anos, a contar do primeiro pedido, não sendo aplicável a redução automática dos subsídios.

Artigo 61.º

Modo de processamento e entrega do subsídio

1 - O apoio será pago ao beneficiário mensalmente, entre o dia 17 e o dia 30 de cada mês, por transferência bancária.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior deverá o beneficiário entregar entre o dia 5 e 17 do mesmo mês, na sede da BRAGAHABIT ou por via eletrónica para o email *rada@bragahabit.pt*, cópia do recibo comprovativo do pagamento ao senhorio da última renda vencida, sem prejuízo da entrega por carta ou pessoalmente na sede da BRAGAHABIT.

Artigo 62.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo a disposição prevista artigo 17.º referente ao Regime de Arrendamento Apoiado quanto aos fatores de exclusão dos candidatos.

SUB-CAPÍTULO III

Cessação e suspensão do apoio em RADA, mudança de habitação e mobilidade

Artigo 63.º

Cessação

1 - A BRAGAHABIT poderá fazer cessar a atribuição de subsídio no âmbito do RADA, designadamente:

- a) A verificação de qualquer dos fundamentos de resolução previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos do artigo 41.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações;
- b) A falta de comparência injustificada do arrendatário a quaisquer convocatórias efetuadas pela primeira, bem como o previsto no artigo seguinte.

2- A cessação definitiva do apoio opera por mera comunicação ao beneficiário do apoio, após audiência prévia.

Artigo 64.º

Suspensão e cessação dos apoios

1 - O apoio será automaticamente suspenso no dia seguinte ao último dia do prazo para cumprimento da obrigação de entrega do recibo comprovativo do pagamento da renda pelo arrendatário beneficiário, nos termos do artigo 61.º do presente Regulamento.

2 - A duração máxima da suspensão é de 2 (dois) meses a contar dessa data.

3 - Em situações excecionais e a pedido expresso do beneficiário o período de suspensão pode ser levantado com a apresentação de prova de pagamento ao senhorio da penúltima renda vencida, reduzindo-se automaticamente o período de apoio para um mês até que seja o reposto o cumprimento da obrigação prevista no nº 2 do artigo 61º.

4 - A mora superior a três meses na obrigação prevista no número 1 do presente artigo conduz à cessação do apoio concedido no âmbito do RADA sem necessidade de notificação para o efeito.

5 - Durante o período de suspensão pode o beneficiário retomar os apoios que lhe foram atribuídos, bastando para o efeito apresentar os originais ou cópias dos recibos de renda correspondentes.

6 - O apoio não pode estar suspenso na data da renovação da atribuição do subsídio, sob pena de perda dos benefícios ainda não recebidos e indeferimento liminar da renovação.

Artigo 65.º

Mudança de habitação

1 - A mudança de residência do beneficiário para nova habitação, durante o prazo de vigência do apoio, obriga-o à apresentação de requerimento em que formule tal pedido (acompanhado obrigatoriamente pela documentação relativa à nova habitação e declaração do anterior senhorio que ateste o cumprimento de todas as obrigações contratuais referentes ao contrato de arrendamento anterior), mantendo-se, em caso de aceitação pela BRAGAHABIT, a aplicação do regime de reduções relativo às renovações do apoio concedido, previsto no n.º 3, artigo 59.º do presente Regulamento, ressalvadas as reduções já aplicadas.

2 - A mudança de habitação não poderá implicar a disponibilização de apoio de montante superior ao anteriormente concedido.

CAPÍTULO V

Regime de Residência Partilhada

SUB-CAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 66.º

Objeto

1 - O Regime de Residência Partilhada é o regime de apoio à habitação que consiste na cedência, a cada um dos beneficiários, do gozo sobre um quarto de dormir, com partilha dos compartimentos e instalações comuns da respetiva habitação, detida a qualquer título pela BRAGAHABIT, acompanhada de um apoio social permanente prestado pelos respetivos serviços.

2 - O presente capítulo regula a atribuição dos referidos quartos, definindo, designadamente, as condições de acesso, os critérios de atribuição, o modo de determinação da contrapartida a pagar pelo beneficiário e, bem assim, as principais regras de funcionamento e utilização das residências partilhadas.

3 - O apoio à habitação prestado no âmbito do Regime de Residências Partilhadas destina-se a pessoas em situação de isolamento ou abandono, com dificuldades económicas graves, e que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar alojamento adequado às suas necessidades, ao preço de mercado.

SUB-CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de apoio no Regime de Residência Partilhada

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 67.º

Condições de acesso

1 - O acesso ao apoio previsto no presente capítulo é regulado pelos critérios previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, previsto no Capítulo II do presente Regulamento, com as especificidades previstas no presente artigo.

2 - Apenas podem aceder ao Regime de Residência Partilhada os requerentes recenseados no concelho de Braga e aí residentes há mais de 4 anos.

3 - O acesso ao Regime de Residência Partilhada encontra-se ainda dependente da apresentação, pelo requerente, aquando da apresentação da sua candidatura, de declaração médica que ateste a sua:

- a) Autonomia, nomeadamente para desempenho de tarefas domésticas básicas, e para o cuidado da sua higiene pessoal;

- b) Saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa;
- c) Saúde mental – inexistência de diagnóstico de patologias do foro comportamental, designadamente relacionadas com adições ou outros que previsivelmente desaconselhem a convivência, na mesma residência, com outros beneficiários, estranhos à sua esfera familiar.

Artigo 68.º

Impedimentos

- 1 - Constituem impedimentos ao acesso ao Regime de Residência Partilhada todos os previstos no artigo 6.º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.
- 2 - Constitui ainda impedimento ao acesso ao regime previsto no presente capítulo a falta de apresentação da declaração prevista no número 3 do artigo anterior.
- 3 - Está igualmente impedido quem, nos dois anos anteriores ao pedido previsto no artigo seguinte, haja recusado qualquer apoio à habitação concedido pela Bragahabit ou Câmara Municipal de Braga.

SECÇÃO II

Atribuição do apoio à habitação em Residência Partilhada

Artigo 69.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

- 1 - O pedido de apoio no âmbito do Regime de Residência Partilhada é apresentado na sede da BRAGAHABIT ou por via eletrónica, mediante preenchimento do pedido de apoio habitacional previsto no ANEXO IV, ao presente Regulamento.
- 2 - Para formulação do pedido, o requerente apresenta os documentos obrigatórios constantes no ANEXO V ao presente Regulamento, bem como a declaração prevista no número 3 do artigo 67.º do presente Regulamento.

Artigo 70.º

CrITÉrios de atribuição de quartos para Residência Partilhada

1 - Cabe à BRAGAHABIT fixar o número de habitações a afetar a este regime de apoio à habitação.

2 - O constrangimento referido no número anterior constitui limite à atribuição de apoios no âmbito do Regime de Residência Partilhada, e a falta de habitações disponíveis constitui fundamento bastante para a não atribuição do apoio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento.

3 - Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação previstos nos números 2 e 3 do artigo 12.º do presente Regulamento, nos termos da tabela que constitui o seu ANEXO II.

4 - Trimestralmente será elaborada e afixada na sede e no sítio na internet da BRAGAHABIT uma listagem contendo a classificação relativa dos requerentes resultante da aplicação dos critérios de hierarquização previstos no número anterior.

5 - Para proteção dos dados pessoais do requerente, ser-lhe-á atribuído um número aquando da apresentação do respetivo pedido, número esse que será inscrito, em substituição do seu nome, na listagem prevista no presente artigo.

Artigo 71.º

Formalização da atribuição

1 - Os requerentes admitidos ao apoio à habitação em Regime de Residência Partilhada, nos termos do artigo anterior, serão notificados pela BRAGAHABIT, para, no prazo máximo de 15 dias, se dirigirem à sua sede e aí formalizarem a aceitação do apoio.

2 - No momento da aceitação prevista no número anterior será entregue ao beneficiário o “Guia do beneficiário das residências partilhadas”.

Artigo 72.º

Cálculo e fixação da contrapartida pelo alojamento, e distribuição de encargos e despesas

1 - O cálculo do valor da contrapartida a pagar pelos beneficiários do Regime de Residências Partilhadas, bem como as suas atualizações e revisões, e data de vencimento da mesma são regidos pela previsão do capítulo II do presente Regulamento, designadamente nos termos do disposto nos seus artigos 25.º a 29.º, com as necessárias adaptações.

2 - As despesas com os serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, serão divididas proporcionalmente entre todos os residentes.

3 - Tais serviços serão diretamente contratados pela BRAGAHABIT, que mensalmente cobrará aos co-beneficiários a totalidade dos montantes por si pagos, equitativamente.

Artigo 73.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

O apoio prestado em Regime de Residência Partilhada terá a duração de dois anos, sendo automaticamente renovável por períodos de um ano, salvo oposição à renovação exercida por qualquer uma das partes com 90 dias de antecedência sobre o seu termo.

Artigo 74.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo a disposição prevista artigo 17.º referente ao Regime de Arrendamento Apoiado quanto aos fatores de exclusão dos requerentes.

SUB-CAPÍTULO III

Direitos e deveres dos beneficiários

Artigo 75.º

Supervisão e auxílio

No âmbito do Regime de Residência Partilhada, a BRAGAHABIT providenciará por um acompanhamento regular de proximidade, de modo a monitorizar a harmonia da convivência entre os co-beneficiários, bem como as condições de higiene e salubridade da residência, e a prestar apoio psicológico aos mesmos co-beneficiários, encaminhando-os igualmente para as entidades especializadas cuja necessidade de intervenção porventura detetem.

Artigo 76.º

Direitos dos beneficiários

Cada beneficiário tem direito:

- a) Ao uso e fruição exclusivos de um quarto de dormir, e ao uso coletivo, partilhado, dos restantes compartimentos e instalações da residência, com exceção dos quartos de dormir exclusivamente adstritos ao uso e fruição dos restantes co-beneficiários;
- b) Ao uso comum, e em condições de igualdade, dos bens que se encontrem alocados às instalações de uso e fruição partilhados dos co-beneficiários;
- c) À utilização dos serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, na medida do essencial ao conforto dos co-beneficiários;
- d) A receber visitas de familiares e amigos até às 22 horas;
- e) A dispor da presença de familiares ou amigos, para além das 22 horas, em situações devidamente justificadas, como doença, acidente ou outras, desde que previamente autorizadas, por escrito, pela BRAGAHABIT.

Artigo 77.º

Obrigações da BRAGAHABIT

Compete à BRAGAHABIT:

- a) Celebrar o acordo de apoio à habitação em regime de residência partilhada;
- b) Requisitar os contadores de fornecimento de água, eletricidade e gás, responsabilizando cada residente pelo pagamento destas despesas na proporção que lhe couber;
- c) Realizar e atualizar o inventário de equipamentos e mobiliário que ficam à guarda da BRAGAHABIT;
- d) Garantir a boa conservação das residências;
- e) Realizar uma vistoria sempre que ocorra o ingresso ou saída de residentes;
- f) Realizar visitas de acompanhamento regulares à residência.

Artigo 78.º

Obrigações dos beneficiários

São obrigações de cada um dos beneficiários, para além das demais previstas no “Guia do beneficiário das residências partilhadas”:

- a) Assinar o inventário de equipamentos e mobiliário pertencente à BRAGAHABIT;
- b) Equipar o quarto de dormir que lhe foi cedido e contribuir para o equipamento dos espaços coletivos, à medida das necessidades e em condições de igualdade com os restantes co-beneficiários;
- c) Manter limpo e cuidado respetivo quarto de dormir, não saindo para o seu exterior sem que o mesmo fique em perfeitas condições de higiene e asseio;
- d) Limpar os espaços coletivos sempre que resulte da sua intervenção direta foco de sujidade não decorrente da utilização normal, e contribuir, em condições de igualdade com os restantes co-beneficiários, para a limpeza periódica dos espaços de utilização comum, de modo a que se mantenham em boas condições de higiene e asseio;
- e) Deixar as zonas comuns em perfeito estado de asseio e arrumo após a sua utilização de modo a permitir a sua correta e higiénica utilização pelos demais residentes;
- f) Utilizar de modo correto e zeloso os equipamentos do locado, contribuindo para a boa conservação dos mesmos, sob pena de indemnização à BRAGAHABIT pelos danos causados;
- g) Comunicar imediatamente à BRAGAHABIT qualquer anomalia detetada nas instalações e equipamentos da residência, independentemente do uso exclusivo;
- h) Utilizar corretamente as partes comuns do prédio, se constituído em propriedade horizontal, respeitando os Regulamentos do condomínio, quando existam, e as normas contidas no “Guia do beneficiário das residências partilhadas” entregue a cada beneficiário no momento da atribuição do apoio;
- i) Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa, incluindo a utilizada na sua cama e higiene pessoal;
- j) A lavagem, tratamento e secagem de roupa deve ser realizada de acordo com as orientações a fornecer pela BRAGAHABIT para cada residência específica, não sendo permitido estender roupa fora dos locais destinados para o efeito;

- k) Manter com os co-beneficiários da sua residência relação de sã convivência e urbanidade;
- l) Não fumar no interior da residência;
- m) Não foguear, nem fazer fumos dentro da residência;
- n) Participar nas reuniões e sessões de acompanhamento a realizar com os técnicos da BRAGAHABIT;
- o) Não permitir ou facilitar, por qualquer modo, a pernoita de terceiros não co-beneficiários;
- p) Não aceder aos quartos de dormir exclusivamente destinados ao uso exclusivo dos outros co-beneficiários da Residência Partilhada, salvo motivo de força maior, como a prestação de auxílio ao beneficiário a quem o quarto está adstrito, ou expressa autorização deste último nesse sentido;
- q) Não se ausentar da residência por 90 ou mais dias consecutivos, sem prévia notificação à BRAGAHABIT;
- r) Proceder ao pontual pagamento da contraprestação devida pelo apoio à habitação, bem como ao pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo;
- s) Abster-se do consumo de quaisquer substâncias estupefacientes ou psicoativas ilícitas, bem como do consumo excessivo de bebidas alcoólicas.

Artigo 79.º

Visitas de terceiros

1 – As visitas só podem permanecer na Residência entre as 10h e as 22h, cabendo ao anfitrião garantir que o visitante cumpra todas as regras de funcionamento da Residência.

2 – As visitas não podem permanecer na residência, salvo na situação prevista na alínea e) do artigo 76.º.

Artigo 80.º

Danos nas instalações e equipamentos

1 – O beneficiário que danificar instalações ou os equipamentos colocados à disposição pela BRAGAHABIT é responsável pelas despesas de reparação ou substituição dos bens danificados.

2 – Nos casos em que não é possível identificar o autor dos danos a responsabilidade será imputada a todos os co-beneficiários da Residência.

Artigo 81.º

Produção de ruídos

1 – Durante o dia, no período compreendido entre as 8h e as 22h, deve ser mantido um nível de ruído moderado e que permita um bom ambiente na Residência, bem como o direito ao descanso dos demais residentes, devendo cada residente adequar o seu comportamento por forma a cumprir estas determinações.

2 – Não é permitido o uso de instrumentos musicais na residência, salvo quando os restantes residentes o consintam mediante comunicação apresentada à BRAGAHABIT.

3 – Quaisquer situações que impliquem um aumento de ruído (tais como celebrações e festas específicas como as de aniversário) devem ser previamente comunicadas à BRAGAHABIT.

SUB-CAPÍTULO IV

Mobilidade e Cessação

Artigo 82.º

Mobilidade por iniciativa da BRAGAHABIT

1 - Em caso de necessidade de desocupação da habitação adstrita ao Regime de Residência Partilhada, por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edifício ou por desadequação superveniente às necessidades habitacionais dos co-beneficiários, a BRAGAHABIT poderá, após audição dos interessados, resolver o contrato e atribuir-lhes outro apoio habitacional, no mesmo concelho da anterior, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.

2 - A comunicação da BRAGAHABIT relativa à resolução do contrato a que se reporta o número anterior é comunicada por carta registada com aviso de receção, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação, e ao

prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 - A recusa ou falta de resposta do beneficiário à comunicação referida no número anterior, no prazo fixado, torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para execução coerciva da decisão.

Artigo 83.º

Mobilidade por iniciativa do beneficiário

- 1 - A transferência de residência poderá ser permitida, mediante apresentação de pedido escrito pelo beneficiário, com invocação das razões para o facto.
- 2 - A BRAGAHABIT decidirá do pedido referido no número anterior tomando em consideração as razões de oportunidade invocadas, a disponibilidade de alojamento e ainda outras razões de conveniência.

Artigo 84.º

Resolução

1 - A BRAGAHABIT poderá fazer cessar o apoio concedido no âmbito do Regime de Residências Partilhadas, verificado qualquer dos fundamentos de resolução previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos do artigo 41.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações.

2 - Constitui fundamento de resolução, pela BRAGAHABIT, a violação de qualquer uma das obrigações previstas no artigo 78.º, 79.º, 80.º e 81.º do presente Regulamento, bem como a verificação superveniente de qualquer dos impedimentos previstos no seu artigo 68.º.

3 - Constitui ainda causa de resolução, designadamente, a verificação das seguintes situações:

- a) A falta de comparência, pelo beneficiário, a duas ou mais reuniões ou convocatórias dirigidas pela BRAGAHABIT;
- b) A recusa de acompanhamento por serviços externos à BRAGAHABIT, designadamente pelo IEFP (Instituto de Emprego e Formação Profissional) e o ISS (Instituto da Segurança Social), quando tal

acompanhamento seja classificado pelos serviços sociais da Bragahabit como fundamental para assegurar o seu bem-estar;

- c) Estado de doença que coloque o beneficiário em condições de dependência severa de terceiros, que exija um acompanhamento permanente, incluindo durante a noite, tornando o apoio ao arrendamento em Regime de Residência Partilhada desadequado às suas necessidades;
- d) A falta de pagamento atempado de duas ou mais prestações mensais, seguidas ou interpoladas, devidas como contraprestação do apoio à habitação em residência partilhada, bem como do pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo.

ANEXO I – Fator de capitação [ANEXO I da Lei nº 81/2014, de 19.12];

ANEXO II – Matriz de classificação dos pedidos de apoio (critérios de ponderação);

ANEXO III – Tabela de adequação da tipologia ao agregado [ANEXO II da Lei nº 81/2014, de 19.12];

ANEXO IV – Formulário do pedido de apoio à habitação;

ANEXO V – Lista de documentação obrigatória e compromisso de honra;

ANEXO VI – Renda-padrão;

ANEXO VII – Tabela subsídios máximo em RADA.