

4. PROJETO DE REGULAMENTO DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA – VERSÃO FINAL:

Submete-se à apreciação do Executivo com vista à aprovação da Assembleia Municipal, o projeto de Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga – Versão Final, após consulta pública (artº. 101º do CPA), documento que aqui se dá como reproduzido e transcrito e vai ser arquivado em pasta anexa ao Livro de Atas depois de rubricada por todos os membros presentes na reunião.



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso

Informação DSJC:

Após apresentação de contributos durante o período de consulta pública previsto no art.º 101.º do CPA, junto se remete Projeto de Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga- versão final.

Assim e, nos termos do disposto no artigo 25.º n.º1, g), conjugado com o artigo n.º 33.º, n.º 1, k) do anexo I da Lei 75/2013 de 12 de setembro, deverá o mesmo ser submetido à Câmara Municipal e Assembleia Municipal para aprovação.

Paula Vitor

Despacho da Chefe de Divisão

Concordo.

10/3/2016

Despacho Diretor Municipal da Gestão Administrativa E Prospetiva

Concordo.

O Diretor Municipal de Gestão Administrativa e Prospetiva
Miguel Antunes Guimarães

10/3/2016

Despacho Vereador da Câmara Municipal, no uso de competência delegada, por despacho do Presidente de 28/10/13



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso

Despacho Vice-Presidente da Câmara Municipal de Braga

Despacho Presidente da Câmara Municipal de Braga

À *[assinatura]* do Excm.^o

1603/10

[assinatura]



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso

Informação DSJC:

Terminando o período de consulta pública previsto no art.º 101 do CPA do projeto de regulamento no dia 03.03.2016 remete-se o processo correspondente. Os competentes serviços da BragaHabit e do Balcão Único deverão se pronunciar relativamente à existência de contributos no âmbito desta matéria.

Posteriormente e nos termos do artigo 25.º n.º1, g), conjugado com o artigo n.º 33.º, n.º 1, k) do anexo I da Lei 75/2013 de 12 de setembro, deverá o mesmo ser submetido à Câmara Municipal e Assembleia Municipal para aprovação.

Raula Vilas.

Despacho da Chefe de Divisão

Concordo com a informação

25/2/2016

Despacho Diretor Municipal da Gestão Administrativa E Prospektiva

Despacho Vereador da Câmara Municipal, no uso de competência delegada, por despacho do Presidente de 28/10/13

*Concordo. Ao BU e à BragaHabit,
para os devidos efeitos. 16.02.2016*

**PROJETO DE REGULAMENTO
DE APOIO À HABITAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE BRAGA**

VERSÃO FINAL

Município de Braga

Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga

Preâmbulo

O presente Regulamento visa oferecer uma regulação completa e especificada de todos os preexistentes regimes de apoio à habitação disponibilizados no Município de Braga, a saber: Arrendamento Apoiado, Subarrendamento Apoiado, Apoio Direto ao Arrendamento e Residência Partilhada.

Impulso fundamental para a elaboração deste novo Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga foi o de agregar num único documento toda a disciplina do apoio à habitação fornecida no Município, tornando, deste modo, acessível a todos os beneficiários o esclarecimento acerca dos seus direitos e deveres, e a todos os interessados o leque de possibilidades de apoio habitacional à sua disposição.

Por outro lado, os diversos regimes de apoio habitacional encontravam-se, nos últimos anos, espartilhados por vários documentos avulsos, não sistematizados, o que tornava a ação dos técnicos, designadamente os da entidade gestora do parque habitacional do Município – BRAGAHABIT - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA - E.M. –, muito difícil e inevitavelmente casuística, dependente de um voluntarismo incompatível com as regras da boa Administração Pública. Com a elaboração deste Regulamento pretendeu-se, nessa conformidade, fomentar a transparência e previsibilidade na relação entre os cidadãos beneficiários de apoio à habitação e a BRAGAHABIT, criando condições de maior igualdade no acesso, mas igualmente maior objetividade na seleção dos candidatos aos vários regimes de apoio à habitação, vinculando deste modo a Administração a critérios positivados, com vista a subtrair da sua ação uma excessiva discricionariedade e a eliminar todas as formas de arbitrariedade.

Após os primeiros esforços de compilação de todos os esparsos elementos normativos existentes quanto ao apoio à habitação do Município, foi anunciada pelo Governo da República a elaboração de um projeto de proposta de lei relativo ao arrendamento apoiado, num processo que culminou com a publicação em Diário da República, 1.ª série — N.º 245 — de 19 de dezembro de 2014, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro e 166/93, de 7 de maio.

A alteração do quadro legal obrigou ao adiamento dos trabalhos de elaboração do Regulamento e a um indispensável e minucioso estudo da nova Lei.

Tendo em conta o carácter imperativo de uma parte significativa da disciplina prevista na referida Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e tendo em vista que esta regula muito pormenorizadamente o regime do arrendamento apoiado para habitação (e o subarrendamento apoiado), a margem regulamentar tornou-se mais estreita, neste âmbito, tendo-se optado por uma regulamentação muito próxima da própria letra da lei, apenas com as concretizações necessárias à sua adequação à realidade municipal e empresarial (da BRAGAHABIT), designadamente quanto ao seu parque habitacional e às necessidades dos beneficiários.

Relativamente aos Regimes de Apoio Direto ao Arrendamento e de Residência Partilhada, que não se encontram regulados por Lei, a regulamentação surge, naturalmente, com mais elementos inovadores, desde logo porque os mesmos se encontravam insuficientemente disciplinados.

Quanto a estes dois regimes, procurou criar-se uma disciplina coerente com o regime de arrendamento apoiado, de modo a uniformizar procedimentos, com vantagens do ponto de vista organizativo – para a gestão do parque pela BRAGAHABIT e o relacionamento com os beneficiários – mas também significativas vantagens para os beneficiários, que podem deste modo criar expectativas sólidas quanto aos procedimentos a tomar em cada situação análoga, e esperar por parte da BRAGAHABIT atuações previsíveis e uniformizadas para casos similares.

Ainda por efeito do novo quadro legal do arrendamento apoiado, foi previsto um expediente urgente e excecional para fazer face a situações de necessidade habitacional urgente e temporária, designadamente decorrentes 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, que se encontra, pela urgência, arredado do crivo (e do tempo) dos procedimentos de acesso e atribuição do apoio à habitação.

A par dos princípios e valores da confiança, transparência, segurança e previsibilidade, o presente Regulamento pretende ainda incentivar a uma crescente pedagogia para a boa convivência entre os beneficiários, com diversas referências aos deveres e direitos dos mesmos na sua relação com a BRAGAHABIT e seus técnicos, mas também com os co-beneficiários e vizinhança.

Pretendeu-se, igualmente, criar maior justiça e homogeneidade (entre regimes) na fixação do valor da renda ou contraprestação, de forma a eliminar desigualdades entre os beneficiários dos diversos e de cada um dos regimes, privilegiando o critério da formação do valor da renda ou contraprestação em função dos rendimentos dos agregados familiares ou beneficiários singulares a que se destinam.

Mediante critérios transparentes, objetivos e justos poderão fixar-se rendas ou contraprestações de montante compatível e proporcionado com a condição económica dos beneficiários, para que, por essa via, possam ser pontualmente exigidas, constituindo elemento essencial da relação destes com a BRAGAHABIT.

A relação a estabelecer entre as partes deverá assentar em valores como os da confiança e responsabilidade, competindo a cada qual o cabal e escrupuloso cumprimento dos seus deveres recíprocos. A BRAGAHABIT respeitará os procedimentos consagrados e procurará zelar pelo cumprimento das obrigações a que se vinculam os beneficiários, de modo a assegurar a igualdade das condições oferecidas a todos.

Na mesma senda, inevitável se tornou o esforço normativo da BRAGAHABIT com vista a um cada vez mais eficiente aproveitamento do parque habitacional existente, que se concretizou numa valorização da adequação da habitação concedida ao agregado familiar, com novos mecanismos de mobilidade que visam o pleno aproveitamento dos recursos existentes, para que os apoios possam chegar ao maior número possível de interessados.

Com o presente Regulamento, procurou dotar-se a BRAGAHABIT de um elemento útil e proficiente para fazer face às carências habitacionais do concelho de Braga, mas igualmente de um instrumento de intervenção social de combate à discriminação, desagregação e exclusão sociais no Município.

Os cidadãos interessados e beneficiários certamente descobrirão, igualmente, no presente Regulamento, um útil instrumento de justiça e transparência, que os esclarecerá quanto aos seus deveres, que, assim conhecidos, serão respeitados e cumpridos, mas, por outro lado, positivará os seus direitos que assim se tornam claros e aptos para mobilização e sindicância.

Nos termos do artigo 99.º do Novo Código do Procedimento Administrativo (aprovado pelo DL n.º 4/2015, de 07 de janeiro), a nota justificativa da proposta 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 parte significativa das medidas propostas são decorrência lógica, uma exigência mesmo, da alteração introduzida ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação pela Lei n.º 81/2015, de 19 de dezembro, pelo que o presente Regulamento trará a vantagem de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto naquele diploma, garantindo, assim, a sua boa aplicação e, simultaneamente a concretização dos seus objetivos específicos, concretamente os do estabelecimento de critérios de igualdade relativa no acesso a apoios sociais, de transparência no processo de atribuição de habitações sociais e de uniformização de procedimentos, com vista a uma mais justa repartição dos recursos habitacionais do Município. Os princípios e valores da segurança, da estabilidade, transparência e previsibilidade constituem corolário dos princípios constitucionais reguladores da organização e funcionamento da Administração Pública, e a positivação das normas do respetivo funcionamento concorre para a concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia, o que igualmente se pretende promover com a aprovação deste Regulamento.

Por seu lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que o acesso e atribuição de apoios à habitação possam satisfazer com mais acuidade e justiça as necessidades habitacionais dos cidadãos, maximizando o aproveitamento dos recursos existentes, assim se mitigando as assimetrias sociais existentes e promovendo a qualidade de vida e a harmonia social do Município.

As vantagens da presente proposta são, assim, essencialmente de ordem imaterial, não contendendo diretamente com a receita financeira municipal: não se aumenta, de facto, por via deste Regulamento, a receita do Município, ainda que por via do seu cumprimento se possa incentivar a reintegração de camadas mais desfavorecidas do Município, renovando a esperança e reinserindo-os na vida ativa, o que poderá trazer proventos, a longo prazo, também de ordem económica.

Do ponto de vista dos encargos, o presente Regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Resulta, assim, que a aprovação da presente Proposta de Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para o Município de Braga, contribuindo para que este se torne mais justo e harmonioso.

O Regulamento foi sujeito a consulta pública.

Tem como normativos orientadores a Constituição da República Portuguesa (artigos 112.º e 241.º), a Lei 75/2013, de 12 de setembro [alíneas h) e i) do n.º 2 do art.º 23.º, alínea g) do n.º 1 do art.º 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º], conjugados, nomeadamente, com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição de habitações neste regime.

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

Artigo 3.º

Definições

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

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo Arrendatário e por:
 - i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
 - ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - v) 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,
 - vi) Quem tenha sido autorizado pela BRAGAHABIT a permanecer na habitação;
- b) «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;
- c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

- d) «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;
- e) «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;
- f) «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;
- g) «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.

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 BRAGAHABIT, 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 BRAGAHABIT 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) 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.

3) 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:
 - i) 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;
 - ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;
 - iii) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
 - iv) 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 omitido informação relevante à BRAGAHABIT;
 - v) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - vi) 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;
 - vii) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente à BRAGAHABIT 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.

Artigo 8.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) Antiguidade do pedido de inscrição;
 - b) Situação habitacional;
 - c) Tipo de família;
 - d) Elementos com deficiência ou problemas de saúde permanentes e incapacitantes;
 - e) Vítimas de violência doméstica;
 - f) 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 d) a g) do número 1 do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 9.º

Adequação da habitação e mobilidade

- 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.
- 3) Em caso de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar, nos termos do ANEXO III, ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado, a BRAGAHABIT, poderá, após audição do interessado, resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.
- 4) A comunicação da BRAGAHABIT relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, 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 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.
- 5) A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

Artigo 10.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 8.º do presente Regulamento.

Artigo 11.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação,

determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legal e/ou regulamentarmente aplicáveis.

Subsecção II

Inscrições, comunicação e acesso à informação

Artigo 12.º

Publicitação da oferta das habitações

1) O Concurso por Inscrição a que se refere o artigo 7.º é publicitado no sítio na Internet da BRAGAHABIT (<http://www.BRAGAHABIT.pt/>), sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado por outros meios que se repute mais adequados.

2) A BRAGAHABIT disponibilizará no seu sítio na internet a informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

Artigo 13.º

Inscrições

1) As inscrições serão realizadas na sede social da BRAGAHABIT, na Rua D. Paio Mendes, números quarenta e nove, cinquenta e um, cinquenta e três, na cidade de Braga, durante o período de atendimento ao público, ou por via eletrónica, no seu sítio da internet.

2) As inscrições no concurso a que se refere o artigo 7.º do presente Regulamento poderão ser realizadas a todo o tempo, ainda que não existam habitações disponíveis no momento da inscrição do candidato.

3) A inscrição do agregado será realizada mediante o integral preenchimento, pelo candidato representante do agregado, de um formulário próprio, nos termos do modelo previsto no ANEXO IV ao presente Regulamento, juntamente com os documentos previstos no ANEXO V, que deverão ser entregues na sede da BRAGAHABIT, em duplicado (original e fotocópia), acompanhados da declaração de compromisso de honra, constante do mesmo ANEXO V.

4) Rececionada a candidatura, a BRAGAHABIT verificará as informações prestadas, a validade da mesma e a sua consonância com os critérios de admissibilidade, aceitando-a, ou comunicando ao candidato a sua não aceitação.

5) Caso o candidato e respetivo agregado se encontrem aptos para integrar a lista, ser-lhes-á atribuído um número de candidatura.

6) Após aprovação da candidatura, serão aplicados os critérios preferenciais vigentes, previstos no presente Regulamento, e elaborada uma lista ordenada resultante da aplicação desses mesmos critérios para cada tipologia existente.

7) Serão publicitadas trimestralmente, no sítio na internet da BRAGAHABIT, as listas com a classificação relativa dos candidatos, por referência ao número de candidatura e respetiva tipologia.

8) Para efeitos de proteção dos dados pessoais dos candidatos, o número atribuído nos termos do número 5 do presente artigo será utilizado, em substituição do seu nome, na listagem prevista no artigo 7.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Regime excecional

Artigo 14.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 pela BRAGAHABIT ou por outras 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 a duração de seis meses, prorrogável por igual período, se subsistir a situação de necessidade.

5) Findo o período previsto no número anterior, caso se verifique que a situação de necessidade excecional se mantém e reveste carácter tendencialmente permanente, pode ao beneficiário ou agregado ser diretamente atribuída habitação em qualquer dos regimes previstos no presente Regulamento, com base em relatório técnico fundamentado.

SECÇÃO IV

Recusa de habitação

Artigo 15.º

Recusa de habitação

1) 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.

2) 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 ponto 2 do artigo 8.º do presente Regulamento como "Critérios gerais de apreciação positiva".

SUB-CAPÍTULO III

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 16.º

Regime do contrato

- 1) O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.
- 2) 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.
- 3) 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 17.º

Forma e conteúdo do contrato

- 1) O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, 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 22.º do presente Regulamento, se aplicável;
 - j) A entrega, pela BRAGAHABIT, com a celebração do contrato, do "Guia do Morador".
- 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/2/a) e b) do NRAU.
- 3) Nos casos previstos no artigo 14.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 18.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 períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.

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 verificarem 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 21.º do presente Regulamento;

b) A renda máxima a que se refere o número 2 do artigo 21.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

5) Para efeitos do número anterior a BRAGAHABIT deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

Artigo 19.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.

Artigo 20.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 21.º

Renda máxima e mínima

1) A renda em Regime de Arrendamento Apoiado não pode ser de valor inferior a 5% 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.

3) O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a BRAGAHABIT, por razões de planeamento, e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos números 2 a 4 do artigo 34.º do presente Regulamento.

Artigo 22.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 g) 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 cada dois anos, no mês de celebração do contrato, sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 1 do artigo 25º 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.

Artigo 23.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 24.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 25.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 25.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.
- 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.

SECÇÃO II

Obrigações do arrendatário

Artigo 25.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:

- 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 ceder, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
- 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.

Artigo 26.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 dois 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.

SECÇÃO III

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 27.º

Resolução pela BRAGAHABIT

- 1) Além de outras causas de resolução previstas nos termos do regime do arrendamento consagrado no NRAU, 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 no artigo 25.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 gravemente desrespeitoso, ou violento, 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, ofensivo da sua integridade física e/ou moral;
 - e) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da BRAGAHABIT.
- 2) Nos casos das alíneas do número anterior, dos números 3 e seguintes do artigo 9.º do presente Regulamento e do número 2 do artigo 1084.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 60 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 28.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) Sem prejuízo do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 25.º, 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 três 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 evidenciem 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 opera 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 29.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 30.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, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.
- 5) O despejo é realizado nos termos do número 8 do artigo 35.º do presente Regulamento.

SUB-CAPÍTULO VI

Disposições complementares, transitórias e finais

SECÇÃO I

Disposições complementares

Artigo 31.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 da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

3) O tratamento dos dados pela BRAGAHABIT depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

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 artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

5) O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

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 32.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 28.º do presente Regulamento.

Artigo 33.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 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 30.º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Disposições transitórias e finais

Artigo 34.º

Regime transitório

1) Os contratos outorgados antes da vigência da lei 81/2014 de 19 de dezembro, e não alterados após a sua entrada em vigor, consideram-se celebrados por um prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, salvo se tiver sido estabelecido contratualmente prazo inferior.

2) Quando o valor da renda em Regime de Arrendamento Apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

- a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
- b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

3) Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.

4) O disposto no número 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pela BRAGAHABIT do faseamento com valores diferentes.

Artigo 35.º

Comunicações

1) A BRAGAHABIT deverá informar o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime do arrendamento apoiado, mediante comunicação que deve conter:

- a) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio à BRAGAHABIT, que não pode ser inferior a 30 dias;
- b) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em Regime de Arrendamento Apoiado.

2) Após a receção dos elementos solicitados, a BRAGAHABIT deve comunicar ao arrendatário ou ao ocupante o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3) Cabe à BRAGAHABIT enviar ao arrendatário ou ao ocupante dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo a BRAGAHABIT optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4) As comunicações entre BRAGAHABIT e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos dos n.ºs 1 a 6 do artigo 9.º e dos n.ºs 1 a 4 do artigo 10.º do NRAU, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

5) A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constitui fundamento para a resolução do contrato vigente, e torna exigível a desocupação e a entrega da habitação.

6) A comunicação da BRAGAHABIT relativa à resolução ou à cessação da ocupação é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

7) As comunicações referidas no número 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

8) 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 ação judicial, podendo para o efeito recorrer às autoridades policiais competentes, nos termos do disposto na última parte do número 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, sucessivamente alterada.

CAPÍTULO III

Regime de Subarrendamento Apoiado

Artigo 36.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 a disposição prevista no número 2 do artigo 21.º do presente Regulamento, relativa aos limites máximos da renda no regime de renda apoiada.

Artigo 37.º

Cálculo do valor da renda

Tendo em conta os encargos que a renda comercial paga pela BRAGAHABIT no âmbito do regime de subarrendamento comporta e ainda as características dos locais disponibilizados para subarrendamento, o valor máximo da renda no regime de Subarrendamento Apoiado será calculado nos termos previstos no número 3 do artigo 21.º do presente Regulamento, em conformidade com a taxa de esforço indexada à correspondente localização, a fixar pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO IV

Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA)

SUB-CAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 38.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 é temporário, destinando-se a candidatos/agregados com dificuldades económicas graves, 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.

SUB-CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de apoio no RADA

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 39.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 4 anos.

Artigo 40.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 de o arrendatário beneficiário ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral do (s) senhorio (s).
- 3) Está igualmente impedido de beneficiar de apoio à habitação em RADA quem, nos dois anos anteriores ao pedido, haja beneficiado de quaisquer apoios à habitação disponibilizados pela BRAGAHABIT ou pela

Câmara Municipal de Braga e, por qualquer causa, haja visto cessar esses apoios, incluindo quem haja recusado 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 10.º e 64º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Atribuição do subsídio

Artigo 41.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 42.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 8.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 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.

Artigo 43.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 tabelas constantes do ANEXO III e ANEXO VI do presente Regulamento.

Artigo 44.º

Formalização da atribuição

A atribuição do apoio à habitação em RADA, nos termos do artigo 42.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.

Artigo 45.º

Cálculo e fixação do subsídio

1) O valor do subsídio a atribuir é fixado por escalões, estabelecidos por referência ao rendimento mensal corrigido do agregado do candidato e à tipologia adequada ao seu agregado, nos termos da tabela que constitui ANEXO VII do presente Regulamento.

2) Os escalões são estabelecidos através da divisão do rendimento mensal corrigido (RMC) pela unidade conta (UC) determinada pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 28 de fevereiro, sucessivamente alterado e revisível por portaria.

3) A cada escalão corresponde um valor de subsídio fixo, correspondente a uma percentagem aplicada ao valor da renda-padrão da habitação, nos termos do artigo 43.º do presente Regulamento.

4) 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.

Artigo 46.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

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

2) O requerente deve atualizar anualmente o pedido apresentado nos termos do artigo 41.º do presente Regulamento, com antecedência mínima de 60 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, por relação à tabela prevista no artigo 45.º do presente Regulamento, em 15% para a primeira renovação, 25% para a segunda, 40% para a terceira, 60% para a quarta e 75% para a quinta e última.

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 artigo 45.º 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 47.º

Modo de processamento e entrega do subsídio

- 1) O apoio será pago ao beneficiário mensalmente, entre o dia 15 e o dia 20 de cada mês, por transferência bancária ou cheque.
- 2) Para efeitos do disposto no número anterior deverá o beneficiário entregar entre o dia 5 e 15 do mesmo mês, na sede da BRAGAHABIT, o original e cópia do recibo comprovativo do pagamento ao senhorio da última renda vencida.

Artigo 48.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo a disposição prevista artigo 11.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 arrendado e mobilidade

Artigo 49.º

Cessação

- 1) A BRAGAHABIT poderá fazer cessar a atribuição de subsídio no âmbito do RADA, verificado qualquer dos fundamentos de resolução previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos do artigo 27.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações.
- 2) Constitui ainda fundamento de resolução, pela BRAGAHABIT, do apoio atribuído no âmbito do RADA, a falta de comparência injustificada do arrendatário a quaisquer convocatórias efetuadas pela primeira, bem como o previsto no artigo seguinte.
- 3) A cessação definitiva do apoio opera por mera comunicação ao beneficiário do apoio, após audiência prévia.

Artigo 50.º

Suspensão e cessão 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 47.º do presente Regulamento.
- 2) A duração máxima da suspensão é de 2 (dois) meses a contar dessa data.
- 3) 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.

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

5) 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 51.º

Mudança de arrendado

1) A mudança de residência do beneficiário para novo arrendado, durante o prazo de vigência do apoio, obriga-o à apresentação de requerimento em que formule tal pedido, mantendo-se, em caso de aceitação pela BRAGAHABIT, a aplicação do regime de reduções relativo às renovações do apoio concedido, previsto no artigo 46.º do presente Regulamento.

2) Para o efeito da concessão de apoio após mudança de habitação, deverá o beneficiário fazer prova do cumprimento das obrigações contratuais no âmbito do contrato de arrendamento anterior, entregando, para o efeito, declaração do anterior senhorio nesse sentido, sob pena de não aceitação da nova candidatura e perda do subsídio anteriormente atribuído.

3) A mudança de arrendado 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 52.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 53.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 54.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 55.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 53.º do presente Regulamento.

Artigo 56.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 8.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 57.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 58.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 19.º a 22.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 59.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 60.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo a disposição prevista artigo 11.º referente ao Regime de Arrendamento Apoiado quanto aos fatores de exclusão dos requerentes.

SUB-CAPÍTULO III

Direitos e deveres dos beneficiários

Artigo 61.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 62.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 63.º

Obrigações dos beneficiários

São obrigações de cada um dos beneficiários, para além das demais previstas no "Guia do beneficiário das residências partilhadas", e nos termos do mesmo:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) Manter com os co-beneficiários da sua residência relação de sã convivência e urbanidade;
- g) Não fumar no interior da residência;
- h) Não foguear, nem estender roupa fora dos locais destinados para o efeito;
- i) Participar nas reuniões e sessões de acompanhamento a realizar com os técnicos da BRAGAHABIT;
- j) Não permitir ou facilitar, por qualquer modo, a pernoita de terceiros não co-beneficiários;
- k) 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;
- l) Não se ausentar da residência por 90 ou mais dias consecutivos, sem prévia notificação à BRAGAHABIT;
- m) 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;
- n) Abster-se do consumo de quaisquer substâncias estupefacientes ou psicoativas ilícitas, bem como do consumo excessivo de bebidas alcoólicas.

SUB-CAPÍTULO IV

Mobilidade e Cessação

Artigo 64.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 90 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 65.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 ponto anterior tomando em consideração as razões de oportunidade invocadas, a disponibilidade de alojamento e ainda outras razões de conveniência.

Artigo 66.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 27.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 63.º do presente Regulamento, bem como a verificação superveniente de qualquer dos impedimentos previstos no seu artigo 54.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.

CAPÍTULO VI
Disposições finais e transitórias

Artigo 67.º
Norma revogatória

O presente Regulamento revoga todos os despachos ou disposições regulamentares vigentes à data da sua publicação que se encontrem em contradição com o conteúdo das suas disposições.

Artigo 68.º
Entrada em vigor

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

ANEXOS

- ANEXO I – Fator de capitação [ANEXO I da lei 81/2014];
- 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 81/2014];
- 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 do RADA.

Braga, 03 de março 2016

O Presidente da Câmara Municipal de Braga
Ricardo Bruno Antunes Machado Rio

ANEXOS

ANEXO I FATOR DE CAPITAÇÃO

| Composição do agregado familiar (número de pessoas) | Percentagem a aplicar |
|--|-----------------------|
| 1 | 0 % |
| 2 | 5 % |
| 3 | 9 % |
| 4 | 12 % |
| 5 | 14 % |
| 6 ou mais..... | 15 % |

ANEXO II MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO DE PEDIDOS DE APOIO HABITACIONAL

| VARIÁVEIS | CATEGORIAS | PONTOS |
|---|---|--------|
| Critérios de apreciação positivos | | |
| Antiguidade do pedido | Tempo de espera - por cada mês apos a aceitação da inscrição | 1 |
| Situação habitacional | Perda de habitação por execução de despejo ou hipoteca, ou com processo em curso | 25 |
| | Residência em local que não oferece as condições mínimas de habitabilidade | 25 |
| Tipo de família | Monoparental com menores ou dependentes | 20 |
| | Idosos maiores de 65 anos | 20 |
| | Famílias nucleares que integrem pessoas com idade igual ou superior a 65 anos | 20 |
| | Nuclear ou monoparental com menores ou dependentes em que todos frequentem ensino obrigatório ou público. | 25 |
| Elementos com deficiência ou com problemas permanentes de saúde incapacitantes | Dois ou mais elementos | 25 |
| | Um elemento. | 15 |
| Vítimas de violência doméstica | | 30 |
| Tempo de residência no Concelho | de 3 a 5 anos | 10 |
| | mais de 5 anos | 20 |
| Critérios de apreciação negativos | | |
| Existência de bens móveis | Valor superior a 15 vezes o valor do IAS | -30 |
| Histórico de incumprimento | últimos 5 anos | -50 |

ANEXOS

ANEXO III ADEQUAÇÃO DE TIPOLOGIA

| Composição do agregado familiar (número de pessoas) | Tipologia da habitação (1) | |
|--|----------------------------|--------|
| | Minima | Máxima |
| 1 | T0 | T1/2 |
| 2 | T1/2 | T2/4 |
| 3 | T2/3 | T3/6 |
| 4 | T2/4 | T3/6 |
| 5 | T3/5 | T4/8 |
| 6 | T3/6 | T4/8 |
| 7 | T4/7 | T5/9 |
| 8 | T4/8 | T5/9 |
| 9 ou mais | T5/9 | T6 |

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 - dois quartos, três pessoas).

PEDIDO DE APOIO HABITACIONAL

☐ PEDIDO INICIAL

☐ RENOVAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO

Nome Completo: _____
Morada: _____
Freguesia: _____ Código Postal: _____
Telefone: _____ Telemóvel: _____
Email: _____
B.I. / C. C. / Cartão de residência n.º _____ válido até _____ NIF _____
Estado Civil: ☐ Casado ☐ Solteiro ☐ Divorciado ☐ União de facto ☐ Viúvo ☐ Separado
Nº de eleitor: _____ Freguesia/Distrito Consular: _____

N.º de anos de residência no Concelho de Braga: _____

2. IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

| N.º de ordem | Nome | Grau Parentesco | Sexo (M/F) | Data Nascimento | C.C. / B.I. / C.R. | NIF |
|--------------|------|-----------------|------------|-----------------|--------------------|-----|
| 1 | | candidato | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 5 | | | | | | |
| 6 | | | | | | |
| 7 | | | | | | |

3. SITUAÇÃO ECONÓMICA DO REQUERENTE E AGREGADO FAMILIAR

3.1 Situação perante o emprego e habilitações dos elementos do agregado familiar

| N.º de ordem | Situação profissional | Profissão | Habilitações académicas |
|--------------|-----------------------|-----------|-------------------------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |

3.2 Algum elemento do agregado familiar é proprietário ou comproprietário de imóvel urbano?

☐ SIM ☐ NÃO

3.3 Rendimentos do agregado familiar (mensal bruto)

| N.º de ordem | Rendimento de trabalho | Bolsas de formação | Rendimento Social de Inserção | Pensão de Reforma | Pensão de alimentos. | Fundo de Garantia de Alimentos devidos a menores | Sub. desemprego/ Sub. social de desemprego | Pensão de sobrevivência | Subsídio de Doença | Outros rendimentos |
|--------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|--|--|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | |

3.4 Propriedade de veículos móveis (sujeitos a registo) do requerente e agregado familiar

| N.º de ordem | Marca / Modelo | Ano de fabrico | Pagamento a Pronto | Pagamento a Crédito |
|--------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |

4 Motivos do pedido de apoio habitacional

- ☐ Carência económica (por desemprego e/ou baixos rendimentos) traduzida na impossibilidade de suportar uma renda no mercado tradicional de arrendamento;
- ☐ Residência em local que não oferece condições mínimas de habitabilidade, salubridade ou mobilidade;
- ☐ Violência doméstica;
- ☐ Doença crónica e/ou deficiência física/mental;
- ☐ Perda de habitação por despejo ou execução de hipoteca;
- ☐ Cessação do período de permanência em alojamento cedido;
- ☐ Outro motivo. Qual? _____

5 Caracterização da Situação habitacional actual

Regime de utilização

- ☐ Arrendada - Valor da renda: _____ € Tem rendas em atraso? ☐ SIM ☐ NÃO
- ☐ Cedida
- ☐ Própria
- ☐ Coabita com familiares
- ☐ Outro . Qual? _____

Tipo de alojamento

- ☐ Moradia ☐ Apartamento Tipologia _____
- ☐ Quarto ☐ Construção abarracada ☐ CAT/Pensão ☐ Habitação degradada
- ☐ Outro. Qual? _____

Beneficia ou beneficiou de algum apoio à habitação?

- ☐ Habitação Social Quantos anos? _____
- ☐ Subarrendamento Quantos anos? _____
- ☐ Regime de Apoio Directo ao Arrendamento (RADA) Quantos anos? _____
- ☐ Residência Partilhada Quantos anos? _____
- ☐ Porta 65 Quantos anos? _____
- ☐ Indemnização no âmbito de programas de realojamento ☐ SIM, Ano _____ ☐ NÃO
- ☐ Outros apoios: Quais? _____

6 Problemas de saúde do agregado familiar e outros

Existem elementos com problemas permanentes de saúde?

☐ SIM ☐ NÃO

Se sim, identifique os familiares indicando o número de ordem do quadro n.º2 e respectivo problemas de saúde:

Existem elementos com deficiência?

☐ SIM ☐ NÃO

Se sim, identifique os familiares indicando o número de ordem do quadro n.º2 e respectivo grau de incapacidade:

Existem no agregado elementos com outros problemas?

☐ SIM ☐ NÃO

Se sim, identifique os familiares indicando o número de ordem do quadro n.º2 e o(s) respectivo(s) problema(s):

7 Relação do agregado com os serviços de apoio social

O agregado beneficia de acompanhamento/apoio social por parte de alguma Instituição/serviço?

☐ SIM ☐ NÃO

Se sim, identifique os elementos em acompanhamento, indicando o n.º de ordem da tabela e qual o serviço:

Declaro expressamente, através do presente documento, assumir inteira responsabilidade pela exatidão e veracidade das informações prestadas e pela autenticidade dos documentos que anexo, ficando desde já a Bragahabit autorizada a realizar as diligências que julgue necessárias para as comprovar.

Mais declaro que:

- Não sou proprietário ou arrendatário de outra casa de habitação;
- A habitação arrendada não é propriedade de nenhum meu parente ou afim;
- Aceito as condições previstas no Regulamento da Bragahabit.

Braga, ____ de _____ de _____

Assinatura do requerente _____

A PREENCHER PELA BRAGAHABIT

Recibo de entrega de Pedido de apoio habitacional

Data de entrega ____/____/____

Rub. Func. _____

Ref. Interna: _____

ANEXOS

ANEXO V DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS

PEDIDO DE APOIO HABITACIONAL Lista de Documentação

- | | |
|--|--------------------------|
| a) Cartão de cidadão, B.I., ou título de residência Cartão de contribuinte, Cartão de beneficiário da Segurança Social e Cartão de eleitor, de cada um dos elementos do agregado familiar; | <input type="checkbox"/> |
| b) Certidão emitida há menos de um mês, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, domicílio fiscal e respetivas datas de inscrição; | <input type="checkbox"/> |
| c) Documento comprovativo do tempo de residência e recenseamento do requerente no Concelho de Braga emitido pela Junta de Freguesia; | <input type="checkbox"/> |
| d) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação do último ano fiscal aplicável, ou de outras fontes de rendimento | <input type="checkbox"/> |
| No caso de não obrigatoriedade de apresentação da declaração de IRS, declaração negativa de rendimentos passada pela repartição de Finanças; | <input type="checkbox"/> |
| e) Elementos que exerçam atividade laboral: Os 2 últimos recibos do vencimento líquido relativo a cada um dos elementos do agregado que exerça profissão remunerada, bem como extrato de remunerações da Segurança Social; | <input type="checkbox"/> |
| f) Elementos desempregados: extrato de remunerações emitido pela Segurança Social (histórico dos descontos) e ainda declaração da Segurança Social, referindo se auferir alguma prestação social; | <input type="checkbox"/> |
| g) Beneficiários de RSI: declaração da Segurança Social com a referência do valor auferido e respetivo agregado; | <input type="checkbox"/> |
| h) Elementos Reformados: Comprovativos de todas as reformas ou pensões auferidas no ano corrente, complemento solidário para idosos, passado pelas diferentes entidades (Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações e outras; | <input type="checkbox"/> |
| i) Elementos estudantes que não exerçam atividade laboral: Comprovativo de frequência de estabelecimento de ensino, assim como de valores auferidos por bolsas de formação. | <input type="checkbox"/> |
| j) Doença Prolongada ou Invalidez: documento médico comprovativo da situação certificada pelo Sistema de Verificação de Incapacidade (SVI) e declaração de rendimentos de pensões | <input type="checkbox"/> |
| k) Famílias monoparentais com menores a seu cargo: documento relativo à regulação do poder paternal e valor da pensão auferida ou, na falta deste, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido como prestação de alimentos; | <input type="checkbox"/> |
| l) Contrato de arrendamento, devidamente visado pela repartição de Finanças com indicação da licença de habitabilidade ou fotocópia da mesma e documento comprovativo do valor e último pagamento de renda ao proprietário (recibo ou transferência bancária); | <input type="checkbox"/> |
| m) Vítimas de violência doméstica: documento comprovativo de Estatuto de Vítima passado pela autoridade competente. | <input type="checkbox"/> |
| n) Transferência bancária: Documento comprovativo do NIB / IBAN e respetiva identificação do titular da conta. | <input type="checkbox"/> |

ANEXOS

ANEXO VI RENDA PADRÃO

| Tipologia | | T1 | T2 | T3 | T4 |
|--------------|------|----------|----------|----------|----------|
| Renda Padrão | 100% | 225,00 € | 250,00 € | 275,00 € | 300,00 € |

ANEXO VII TABELA DE SUBSÍDIOS POR ESCALÕES DE RENDIMENTO

| Escalaões | | T1 | T2 | T3 | T4 |
|------------------|-----|----------|----------|----------|----------|
| | | 225,00 € | 250,00 € | 275,00 € | 300,00 € |
| RMC < 2 UC | 60% | 135,00 € | 150,00 € | 165,00 € | 180,00 € |
| RMC > 2 e < 3 UC | 55% | 123,75 € | 137,50 € | 151,25 € | 165,00 € |
| RMC > 3 e < 4 UC | 50% | 112,50 € | 125,00 € | 137,50 € | 150,00 € |
| RMC > 4 e < 5 UC | 45% | 101,25 € | 112,50 € | 123,75 € | 135,00 € |
| RMC > 5 e < 6 UC | 40% | 90,00 € | 100,00 € | 110,00 € | 120,00 € |
| RMC > 6 e < 7 UC | 35% | 78,75 € | 87,50 € | 96,25 € | 105,00 € |
| RMC > 7 e < 8 UC | 30% | 67,50 € | 75,00 € | 82,50 € | 90,00 € |
| RMC > 8 UC | 0% | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |