



ADMINISTRAÇÃO INTERNA

Portaria n.º 374/2019

de 16 de outubro

Sumário: Aprovação do Regulamento do Programa «Arrendamento com Projeto de Reabilitação».

Arrendamento com Projeto de Reabilitação

Os Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana, doravante designados por SSGNR, constituem uma pessoa coletiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, que tem por objeto melhorar o nível de vida dos respetivos beneficiários, desenvolvendo diferentes modalidades de proteção social, no âmbito do regime de ação social complementar.

De harmonia com o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º e no n.º 1 do artigo 56.º do Estatuto dos SSGNR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/99, de 8 de julho, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 7/2007, de 17 de janeiro, e 31/2010, de 9 de abril, está previsto o desenvolvimento da modalidade de fomento e apoio da habitação.

O Regulamento Geral de Atribuição de Casas de Habitação Social (RGACHS) dos SSGNR, aprovado pela Portaria n.º 167/2017, de 22 de maio, marcou o início de um novo ciclo no fomento e apoio habitacional, enquanto modalidade de proteção social integrante na missão dos SSGNR.

Até então, a ausência de normas reguladoras adequadas à atribuição de casas em regime de renda apoiada conduziu à progressiva degradação do património habitacional, especialmente as frações devolutas, e à desvirtuação dos princípios subjacentes à atribuição de habitação no regime de arrendamento apoiado.

O RGACHS trouxe, ainda, a possibilidade virtuosa de alargar as funções sociais da habitação, designadamente, residências para estudantes, alojamento de emergência e habitação partilhada, modalidades de apoio já concretizadas ou a concretizar no ano em curso.

Esta dinâmica esbarra, no entanto, num obstáculo de difícil superação: a limitada capacidade de investimento dos SSGNR, para reabilitar as mais de 340 frações devolutas, a maioria em estado avançado de degradação, dispersas por todo o país, tanto no Continente como nas Regiões Autónomas.

Assim, apesar da existência de um parque habitacional devoluto, apto a fazer face às necessidades habitacionais dos beneficiários, por força dos constrangimentos ao nível das capacidades humanas e financeiras disponíveis, o lançamento de procedimentos aquisitivos públicos para recuperar este património tem sido feito a um ritmo manifestamente inferior ao necessário.

Neste sentido, tendo como desiderato a intervenção tempestiva, ampla e profunda no património habitacional devoluto, mostra-se indispensável a implementação de um programa de arrendamento que inclua projeto de reabilitação, que irá permitir aos SSGNR reforçar os princípios da solidariedade social, partilhando a responsabilidade das obras de reabilitação interior com a dos arrendatários, sendo que estes, se assim o entenderem, poderão recorrer aos mútuos concedidos pelos SSGNR.

Assim:

Manda o Governo, pela Secretária de Estado Adjunta e da Administração Interna, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 44.º e no n.º 1 do artigo 56.º do Decreto-Lei n.º 262/99, de 8 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 7/2007, de 17 de janeiro, e 31/2010, de 9 de abril, e na alínea b) do n.º 1 do Despacho n.º 10673/2017, de 16 de novembro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 235, de 7 de dezembro de 2017, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

É aprovado o Regulamento do Programa «Arrendamento com Projeto de Reabilitação», doravante designado por Programa, anexo à presente portaria e da qual faz parte integrante.



Artigo 2.º

Regime subsidiário

- 1 — Aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor para o arrendamento urbano.
- 2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a interpretação e os casos omissos são resolvidos por deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR, mediante parecer fundamentado emitido pelo órgão com competência no âmbito da habitação.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

A Secretária de Estado Adjunta e da Administração Interna, *Maria Isabel Solnado Porto Oneto*, em 4 de outubro de 2019.

PROGRAMA «ARRENDAMENTO COM PROJETO DE REABILITAÇÃO»

Artigo 1.º

Objeto

O presente Programa tem como finalidade conceder aos beneficiários dos Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana (SSGNR) o acesso ao arrendamento de imóveis devolutos, integrantes do seu parque habitacional, associando-lhe a possibilidade de recurso a financiamento, em condições favoráveis, visando a sua reabilitação, através da partilha de responsabilidades entre os SSGNR e os arrendatários.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — São elegíveis para integrar o Programa os imóveis que fazem parte do parque habitacional social dos SSGNR e que não reúnam as condições de habitabilidade exigidas para serem atribuídos, ao abrigo do RGACHS.

2 — No período de duração do contrato de arrendamento efetuado ao abrigo do Programa, os imóveis ficam afetos, de forma transitória, ao regime de arrendamento de direito privado, nos termos da alínea *b*) do n.º 4 do artigo 2.º do RGACHS.

3 — São destinatários do presente Programa os arrendatários das frações e os SSGNR, a quem compete a sua aplicação.

4 — São arrendatários, ao abrigo do presente Programa, todos os beneficiários titulares.

5 — Podem ainda ser arrendatários, nos termos do presente Programa, outras pessoas, singulares ou coletivas, públicas ou privadas, relativamente aos imóveis para os quais não existam beneficiários interessados.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

a) «Agregado familiar» o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*), *b*), *c*), *d*) e *e*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;



- b) «Dependente» o elemento do agregado familiar que seja menor ou que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- c) «Deficiente» a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- d) «Adequação da habitação» a observância do intervalo do número de pessoas a alojar, de acordo com a tipologia do imóvel, nos termos constantes do anexo II;
- e) «Operação de reabilitação» as ações e as obras autorizadas, necessárias para assegurar a reabilitação de uma fração, conferindo-lhe as adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- f) «Interessado» o beneficiário titular e a pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja candidata ao presente Programa;
- g) «Custo total da operação de reabilitação» o valor total dos encargos a suportar pelo interessado com a promoção de uma operação de reabilitação, constituídos pelos capitais próprios aportados pelo interessado e pelo financiamento do Programa, incluindo, para além do preço da empreitada, das prestações de serviços e dos fornecimentos relacionados com a mesma, todas as despesas que se evidenciem resultar necessárias para efeito daquela operação;
- h) «Valor de dedução à renda, para financiamento da operação de reabilitação» o montante mensal da amortização do capital financiado para a realização da operação de reabilitação, calculado através das regras definidas no Regulamento de Atribuição de Empréstimos dos SSGNR ou, no caso de serem utilizados capitais próprios, a contrapartida financeira, no valor igual ao que resultaria se o financiamento fosse assegurado pelos SSGNR, para o valor e prazo definidos no presente Programa.

Artigo 4.º

Regime de atribuição

1 — A atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos respetivos pedidos apresentados pelos beneficiários, nos termos do presente Regulamento.

2 — Os SSGNR publicitam a relação das habitações devolutas disponíveis para atribuição ao abrigo do presente Programa, com a respetiva identificação, tipologia, ordenamento da atribuição, valor da renda real, o montante máximo de dedução e o número mínimo de anos de contrato que permite o financiamento da operação de reabilitação.

3 — Exceção-se do disposto no n.º 1 do presente artigo as seguintes situações:

a) A atribuição de imóveis, quando não existam pedidos de atribuição de direito à habitação para essas frações;

b) A celebração de protocolos com entidades para rentabilizar o património, garantindo que as mesmas nunca paguem menos do que qualquer beneficiário de pleno direito pagaria pelo mesmo imóvel.

4 — As situações excecionadas no número anterior serão autorizadas mediante deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR, por proposta do órgão com competência no âmbito da habitação.

5 — A situação prevista na alínea b) do n.º 3 carece ainda de parecer do Conselho Consultivo, nos termos da alínea d) do artigo 13.º do Estatuto dos SSGNR.

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 — São admitidos a concurso, por inscrição no âmbito do presente Regulamento, os beneficiários titulares nos termos a que se refere o n.º 2 do artigo 37.º do Estatuto dos SSGNR e que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Não lhes tenha sido atribuída, por inerência de funções, uma casa de função pelo Estado;

b) Não tenham um contrato de arrendamento em vigor, para uma habitação dos SSGNR, na data da assinatura do contrato;



- c) Exerça ou tenha exercido funções, em regime de nomeação definitiva, na GNR;
- d) Preencha os requisitos exigíveis para o deferimento da concessão do mútuo, nos termos definidos no Regulamento de Atribuição de Empréstimos dos SSGNR;
- e) Tenha regularizado todas as obrigações contraídas enquanto beneficiário dos SSGNR;
- f) O interessado deve apresentar as situações tributária e contributiva regularizadas, bem como não deter qualquer situação de incumprimento no mapa da central de responsabilidades de crédito do Banco de Portugal.

2 — Deixa de ser condição de acesso o previsto na alínea c) do n.º 1, sempre que não existam pedidos de atribuição para a fração em questão.

Artigo 6.º

Critérios de seleção

A análise dos pedidos de habitação é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de pontuação constante no anexo I ao presente Regulamento, para determinação de classificação dos interessados.

Artigo 7.º

Formalização da inscrição

1 — A inscrição do interessado formaliza-se através do formulário disponibilizado no Portal do Beneficiário, pelos SSGNR, devidamente preenchido.

2 — Cada beneficiário pode concorrer a 10 habitações, dentro do mesmo concurso e distrito, ordenando-as pela sua preferência.

3 — Os documentos constantes no anexo III ao presente Programa terão de ser remetidos, em suporte de papel, no prazo de 10 dias após a notificação para esse efeito, efetuada pelos SSGNR.

4 — A não entrega dos documentos referidos no número anterior no prazo ali previsto é motivo de exclusão da admissibilidade ao concurso.

5 — A entrega dos documentos a que se refere o n.º 3 é dispensada sempre que estes já constem do processo individual do interessado e ainda se encontrem válidos.

6 — Os SSGNR podem, a todo o tempo, solicitar aos interessados esclarecimentos complementares para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 8.º

Confirmação, atualização das declarações e presunções

1 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados pelos SSGNR junto de qualquer entidade pública ou privada.

2 — Os documentos mencionados no n.º 3 do artigo anterior não estão dispensados de apresentação quando sejam solicitados para verificação dos respetivos originais.

3 — Sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do local da prestação de serviço, quando aplicável, é obrigação do interessado informar os SSGNR dos dados atualizados no prazo de 10 dias úteis.

4 — A prestação de falsas declarações determina a exclusão automática da candidatura.

Artigo 9.º

Avaliação das candidaturas

1 — As candidaturas que preencham todas as condições de admissibilidade são avaliadas de acordo com a matriz de classificação constante do anexo I ao presente Regulamento.

2 — Da aplicação da matriz resulta uma pontuação atribuída aos interessados, a qual é ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação, o desempate será decidido pela aplicação sucessiva dos seguintes critérios:

- a) Número de pessoas com deficiência no agregado familiar;
- b) Agregado familiar monoparental;
- c) Agregado familiar com rendimento *per capita* menor;
- d) Número de elementos menores no agregado familiar;
- e) Número dos elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) Antiguidade, como beneficiário titular dos SSGNR.

Artigo 10.º

Listas provisórias e definitivas

1 — Os SSGNR mantêm atualizadas as listas de intenções de atribuição, tendo em conta os dados fornecidos pelo interessado no ato da inscrição.

2 — Sempre que existam frações disponíveis que, não podendo ser arrendadas ao abrigo do RGACHS, entrem nesta modalidade de arrendamento, os SSGNR deliberam a atribuição após compulsados os documentos comprovativos da situação do interessado, tendo em conta as pontuações obtidas, ordenadas nos termos referidos no artigo anterior e publicitam as listas provisórias de atribuição de casas.

3 — Os interessados podem, nos termos do disposto no artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo, exercer, por escrito, o direito de audiência prévia quanto ao procedimento, no prazo de 10 dias úteis contado a partir da data de afixação da lista provisória no Portal do Beneficiário.

4 — As reclamações apresentadas são decididas por despacho do Vice-Presidente dos SSGNR, no prazo de 15 dias úteis, após o termo do prazo para a audiência dos interessados, seguindo-se a homologação da lista definitiva, a qual é publicada no Portal do Beneficiário.

5 — Em caso de exclusão ou de desistência, o interessado é substituído pelo que se lhe seguir na lista.

6 — O beneficiário titular será notificado da deliberação de atribuição de habitação.

Artigo 11.º

Contratos

1 — Nos termos do disposto no artigo 410.º e seguintes do Código Civil, será elaborado um contrato de promessa de arrendamento, sob condição resolutive de realização das obras previstas no n.º 1 do artigo 17.º

2 — A condição resolutive referida no ponto anterior apenas opera quando seja imputável ao arrendatário a causa para a não realização das obras.

3 — O contrato previsto no número anterior só se converte em definitivo após a apresentação, validação e conferência dos trabalhos constantes nas faturas discriminativas das obras executadas.

4 — A forma e os requisitos a que obedece a celebração do contrato regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil.

5 — Do contrato terão ainda de constar, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º do decreto-lei mencionado no número anterior, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) As especificações técnicas das obras que são da responsabilidade do arrendatário, ao abrigo deste Regulamento;
- b) O prazo e o valor máximos para a concretização das mesmas;
- c) O valor da dedução à renda, para financiamento da operação de reabilitação;
- d) O valor real da renda, sem a dedução.



6 — O contrato é celebrado por prazo certo, com a duração máxima de 10 anos, a contar da data da respetiva assinatura, não podendo ser renovado.

7 — Na data da celebração do contrato o interessado deve cumprir todas as condições de acesso.

8 — Caso se verifique o incumprimento das cláusulas contratuais, passa a vigorar o valor real da renda, sem a dedução.

9 — As alterações ao contrato são formalizadas por adenda ao mesmo.

Artigo 12.º

Financiamento

1 — Os SSGNR podem, nos termos do artigo 55.º do respetivo Estatuto, conceder empréstimos aos seus beneficiários titulares, para financiar o custo total da operação de reabilitação, os quais terão uma bonificação da taxa em 1 %, relativamente à que estiver definida para os empréstimos pessoais.

2 — O financiamento terá como limite máximo o montante de € 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos euros).

3 — As utilizações do financiamento são libertadas mediante fatura discriminativa dos trabalhos executados, tendo como limite o valor do mútuo contratado.

4 — Caso se verifique o incumprimento pelo arrendatário de obrigações previstas no contrato de arrendamento, o respetivo empréstimo fica sujeito, de imediato e sem consulta prévia, à taxa de juro normal que estiver definida para os empréstimos pessoais, aplicável ao capital em dívida à data do incumprimento, mantendo-se até à liquidação total do mútuo.

Artigo 13.º

Renda

1 — A utilização das habitações sociais dos SSGNR tem como contrapartida o pagamento de uma renda mensal.

2 — Para os beneficiários titulares, a renda inicial é a constante na relação das habitações devolutas disponíveis para atribuição, publicitada nos termos do n.º 2 do artigo 4.º do presente Programa, tendo como limite máximo o valor do indexante dos apoios sociais e limite mínimo o montante de € 300,00 (trezentos euros).

3 — Sempre que o arrendatário não detenha a condição de beneficiário titular, o valor da renda será negociado com o mesmo, não podendo ser inferior ao valor máximo, definido nos termos do número anterior.

4 — O interessado tem direito a um período de carência de prazo igual ao contratualmente definido para a execução da operação de reabilitação. O montante da renda inicial é devido no mês seguinte ao do termo do período de carência.

5 — Após a apresentação, validação e conferência dos trabalhos constantes nas faturas discriminativas das obras executadas no âmbito deste Programa, o montante devido no mês seguinte será o da renda inicial reduzida pelo valor de dedução à renda, para financiamento da operação de reabilitação.

6 — Quando o valor da renda não corresponda a uma quantia certa em euros, a mesma é, nos termos da lei, arredondada para a unidade de euro imediatamente superior.

7 — As rendas são atualizadas anualmente, pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

8 — O pagamento da renda é feito por desconto no vencimento até ao dia 21 do mês a que respeita ou no dia útil anterior quando aquele seja dia não útil.

9 — Na impossibilidade de utilizar a metodologia prevista no número anterior, o arrendatário deve autorizar o débito em conta.

10 — Pode ser autorizada outra modalidade de pagamento, mediante requerimento do arrendatário, devidamente autorizado pelos SSGNR.



11 — Sem prejuízo do disposto dos números anteriores, é devida uma caução, a prestar no ato da assinatura do contrato, correspondente a dois meses do valor de renda inicial, válida durante o período de vigência do contrato de arrendamento.

12 — Ultrapassado o prazo previsto no n.º 8 para o pagamento, o valor da renda será acrescido de juros de mora à taxa legal.

Artigo 14.º

Transmissão por morte

1 — Por morte do arrendatário, o direito à habitação pode ser transmitido, desde que o transmissário seja beneficiário titular dos SSGNR.

2 — Para além do disposto no número anterior, o direito à transmissão só opera durante o prazo de vigência do contrato e enquanto subsistir o mesmo estado civil e, cumulativamente, existam filhos menores e o transmissário fique com a tutela dos mesmos.

3 — A manifestação de interesse na transmissão do direito à habitação deve ser efetivada pelo interessado aos SSGNR, no prazo de 30 dias após a data do óbito.

Artigo 15.º

Transmissão por divórcio

1 — Se o direito ao arrendamento for transmitido a favor do ex-cônjuge do arrendatário, por decisão judicial proferida em processo de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o valor da renda a vigorar, a partir do mês seguinte à data do trânsito em julgado da sentença, será o valor real da renda, sem a dedução constante no contrato a transmitir.

2 — Além do disposto no número anterior, o direito à transmissão só opera durante o prazo de vigência do contrato e enquanto subsistir o mesmo estado civil e, cumulativamente, existam filhos menores e o transmissário fique com a tutela dos mesmos.

3 — Perde de imediato o direito ao arrendamento o ex-cônjuge, do arrendatário, que possuir casa própria ou arrendada.

4 — A manifestação de interesse na transmissão do direito à habitação deve ser efetivada pelo interessado aos SSGNR, no prazo de 30 dias após a data do trânsito em julgado da sentença judicial.

Artigo 16.º

Deveres dos arrendatários

Constituem deveres dos arrendatários:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 13.º;
- b) Efetuar o pagamento das despesas ordinárias referentes às partes comuns que forem previstas no contrato, designadamente a limpeza de escadas, energia para iluminação e abastecimento de água, bem como o pagamento de todas os outros serviços de interesse comum;
- c) Respeitar as regras de utilização aprovadas por despacho do Conselho de Direção dos SSGNR;
- d) Conservar em bom estado as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;
- e) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- f) Não realizar, sem autorização prévia dos SSGNR, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou o fim a que a habitação se destina;
- g) Comunicar aos SSGNR, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pelos mesmos;



- h) O beneficiário titular deve, no prazo de 30 dias úteis, comunicar qualquer alteração na composição do agregado familiar, remetendo aos SSGNR documentação comprovativa;
- i) Entregar aos SSGNR, sempre que lhes for solicitado, a fotocópia da declaração dos rendimentos relativa ao ano anterior;
- j) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- k) Indemnizar os SSGNR nos montantes por eles despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;
- l) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;
- m) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador.

Artigo 17.º

Obras

1 — São da responsabilidade do arrendatário, não carecendo da autorização prevista na alínea f) do artigo anterior, as obras constantes nas Especificações Técnicas previstas no anexo IV ao presente Programa.

2 — A realização de obras não autorizadas implica a assunção da responsabilidade civil, pelo arrendatário, sobre os danos que advierem dessas remodelações, bem como os custos necessários para a reposição do imóvel à sua situação inicial.

3 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte dos SSGNR que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel, designadamente ao nível das áreas comuns.

4 — Caso as obras a realizar pelos SSGNR decorram do uso incorreto do imóvel pelo arrendatário, incumbe-lhe indemnizar os serviços, nos termos gerais de Direito.

5 — Todas as benfeitorias realizadas pelos arrendatários consideram-se incorporadas no imóvel, não podendo os mesmos alegar direito de retenção, nem por elas pedir qualquer indemnização ou efetuar o seu levantamento.

6 — Não obstante o disposto no número anterior, nas situações em que se verifique a cessação do contrato por motivos não imputáveis ao arrendatário, designadamente a colocação por escolha ou imposição, a liquidação da dívida do mútuo financiado pelos SSGNR ou, no caso de serem utilizados capitais próprios, o pagamento de uma contrapartida financeira, no valor igual ao que resultaria se o financiamento fosse assegurado pelos SSGNR, poderá ser solicitada, quando da denúncia do contrato de arrendamento, se reunidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Após fiscalização da habitação, a mesma ainda reúna as condições de habitabilidade que foram contratualizadas em sede de especificações técnicas;
- b) Seja autorizada mediante deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR, por proposta do órgão com competência no âmbito da habitação.

Artigo 18.º

Resolução do contrato

1 — Constituem fundamento bastante para a resolução do contrato de arrendamento as seguintes situações:

- a) O não preenchimento das condições previstas no artigo 5.º;
- b) A maioria do beneficiário titular, por subscrição voluntária, previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 37.º do Estatuto dos SSGNR;



- c) O termo do prazo de duração previsto no contrato, o qual não poderá exceder os 10 anos;
- d) A violação reiterada e grave das regras de utilização previstas na alínea c) do artigo 16.º;
- e) A mora no pagamento das rendas por período igual ou superior três meses, exceto se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês;
- f) Que após o prazo de seis meses e, daí, até ao final da vigência do contrato, o imóvel apresente as características decorrentes ao cumprimento das especificações técnicas previstas no n.º 1 do artigo anterior;
- g) A mora no pagamento das rendas por período igual ou superior a três meses, exceto se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês;
- h) O não uso da habitação pelo arrendatário por período superior a mais de um ano, salvo nos casos de força maior, de doença, de cumprimento de deveres militares ou profissionais do arrendatário, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- i) Não efetuar as comunicações nos termos do programa em vigor e não prestar as informações solicitadas pelos SSGNR, no prazo de 30 dias úteis a contar da data da notificação;
- j) Realizar obras na habitação que não lhe seja permitido fazer nos termos do presente Regulamento;
- k) Permitir a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se os SSGNR o tiverem autorizado;
- l) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio.

2 — Sempre que o arrendatário não detenha a condição de beneficiário titular, não constituem fundamento bastante para a resolução do contrato de arrendamento o estipulado nas alíneas a), b), h) e k) do número anterior.

3 — A resolução do contrato e cessação da utilização da habitação é objeto de deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR, na sequência de proposta do órgão com competências no âmbito da habitação.

4 — A resolução do contrato com fundamento numa das causas previstas no n.º 1 do presente artigo opera por comunicação ao arrendatário, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida, a menção expressa à obrigação de desocupação e à entrega da habitação, o prazo para esse efeito e as respetivas consequências da inobservância do mesmo.

5 — A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da lei, decorridos 90 dias a contar da data da receção da notificação.

6 — O valor a pagar a título de indemnização, pela ocupação não titulada do bem imóvel, desde a data da resolução do contrato até à entrega efetiva do locado, é o valor real da renda, sem a dedução, acrescido de juros de mora à taxa legal.

Artigo 19.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, compete ao Conselho de Direção dos SSGNR ordenar o despejo.

2 — Sempre que se verifique a ocupação das habitações por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente, 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, competindo ao Conselho de Direção dos SSGNR ordenar o despejo, caso tal não aconteça.

Artigo 20.º

Regras de fiscalização

As regras que definem o exercício da atividade de fiscalização são aprovadas por deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR.



Artigo 21.º

Regime aplicável

1 — Aplica-se subsidiariamente, em tudo o que não for contrário ao presente Programa, a demais legislação em vigor para o regime de arrendamento urbano e para o regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as dúvidas de interpretação e os casos omissos são resolvidos mediante deliberação do Conselho de Direção dos SSGNR, mediante parecer fundamentado emitido pelo órgão com competência no âmbito da habitação.

ANEXO I

(a que se referem o artigo 6.º e o n.º 1 do artigo 9.º)

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Escalões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS.	[0-1,5 IAS[10	20	
	[1,5 IAS-2,5 IAS[8		
	≥ 2,5 IAS[6		
Elementos com deficiência	Dois ou mais elementos	10	20	
	Um elemento	8		
	Nenhum elemento	1		
Adequação da habitação	Tipologia adequada ao agregado familiar	10	20	
	Situações de subocupação	1		
Tipo de situação	Nenhum elemento do agregado familiar é proprietário de uma habitação.	10	20	
	Tenha atribuída uma habitação social, em regime de renda apoiada, pelos SSGNR, pretenda aderir a este Programa.	8		
	É proprietário de uma habitação num distrito diferente daquele a que se candidata.	5		
	É proprietário de uma habitação no mesmo distrito a que se candidata.	2		
Antiguidade do pedido	≥ 10 anos	10	20	
	[6-10 anos	8		
	[2-5 anos	6		
	[1-2 anos	4		
	[0-1 ano	2		

ANEXO II

[a que se refere a alínea d) do artigo 3.º]

Tipos de habitação	Composição do agregado familiar (n.º de pessoas)	
	Mínimo	Máximo
T0	1	1
T1	1	2
T2	2	4
T3	3	6
T4	5	8
T5	7	9
T6	9	12

ANEXO III

(a que se refere o n.º 3 do artigo 7.º)

1 — Fotocópia dos documentos de identificação (cartão do cidadão ou bilhete de identidade/ assento de nascimento e cartão de contribuinte) do beneficiário e dos elementos do agregado familiar.

2 — Cópia do recibo de vencimento dos últimos dois meses do beneficiário e membros do agregado familiar.

3 — Declaração com o extrato de remunerações da Segurança Social do ano anterior ao que se candidata dos elementos do agregado familiar.

4 — Declaração de IRS (modelo 3 e anexos) completa, respeitante ao ano anterior ao que se candidata e respetiva nota de liquidação.

Nota. — Caso não tenha havido lugar à entrega da declaração de IRS, deverá enviar comprovativo das Finanças de tal situação.

5 — Documento comprovativo de rendimento obtido por exercício de trabalho temporário ou de carácter incerto, dos elementos do agregado familiar.

6 — Certidão de dívida/não dívida emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira com menos de três meses.

7 — Histórico da morada fiscal, dos últimos três anos, a comprovar por certidão emitida pela Autoridade Tributária ou nota de liquidação com morada.

8 — Declaração, sob compromisso de honra, onde o beneficiário declare que preenche as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente Programa e não se enquadra em nenhum caso de impedimento previsto no artigo 69.º do Código do Procedimento Administrativo.

9 — Certidão ou comprovativo, emitido há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a listagem de todos os bens imóveis detidos pelo agregado familiar, individual ou conjuntamente.

10 — Comprovativo de comunicação do agregado familiar à Autoridade Tributária e Aduaneira, devidamente confirmado, onde conste a composição do agregado familiar e qualidade/relação dos seus membros com o beneficiário.

11 — Histórico do mapa de central de responsabilidades de crédito do Banco de Portugal, dos últimos três meses.

12 — Certificados do registo criminal de todos os elementos do agregado familiar.

13 — Atestado médico de incapacidade multiusos, comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %.

14 — Caso faça parte do seu agregado familiar um menor cujos pais não residam na habitação, deverá enviar cópia da sentença judicial que tiver regulado o exercício das responsabilidades parentais ou do assento do nascimento do menor.

ANEXO IV

(a que se refere o n.º 1 do artigo 17.º)

Condições técnicas gerais**1.1 — Objeto**

As presentes disposições compreendem as linhas orientadoras gerais para a boa aplicação de materiais e equipamentos necessários à manutenção do interior dos imóveis.

1.2 — Revestimentos

Revestimento de tetos e paredes. — As paredes e tetos deverão ser todos limpos, rebocados, lisos, estucados e revestidos com uma demão de primário e duas demãos de tinta plástica, na cor branca, sendo que nas áreas de instalações sanitárias e cozinhas o primário deverá conter um aditivo antifungos e antialgas. A aplicação com revestimentos cerâmicos nas paredes das cozinhas

e instalações sanitárias deverá ser executada até ao teto com um mosaico de primeira qualidade, na cor branca, bege ou cinzenta com o formato 30 cm × 60 cm e espessura de 9 mm.

Revestimento de pavimentos. — Os pavimentos poderão ser revestidos em mosaico cerâmico de primeira qualidade, nas cores branca, bege ou cinzenta com o formato 60 cm × 60 cm, ou 15 cm × 75 cm e espessura de 9 mm, incluindo cimento-cola de assentamento e betumação das juntas com argamassa de preenchimento à cor do mosaico. Ou em alternativa com soalho flutuante AC5 de 8 mm, na cor faia ou carvalho. Os pavimentos das cozinhas e instalações sanitárias deverão conter um tratamento hidrófugo e um acabamento antiderrapante.

Os rodapés deverão corresponder preferencialmente ao material aplicado no pavimento;

Tetos-falsos. — Os tetos suspensos a instalar deverão ser em gesso cartonado, com 13 mm de espessura, prontos a receber pintura a tinta plástica, sendo que nas cozinhas e instalações sanitárias os mesmos deverão conter um tratamento hidrófugo e antifúngico.

1.3 — Carpintarias

Portas. — As portas interiores deverão ser de um batente de abrir com folha lisa, em contraplacado folheado em ambas as faces com acabamento a madeira de faia, de carvalho ou lacado a branco, incluindo aduelas do mesmo material, envernizamento, ferragens e puxadores em aço inox.

Roupeiros embutidos. — Deverá ser efetuado o fornecimento e montagem de roupeiros com material, estereotomia e acabamento semelhante ao aplicado nas portas interiores, constituídos por portas lisas de correr, com calhas ocultas de alumínio, em aglomerado revestido a madeira de faia, ou de carvalho ou lacada a branco, incluindo a superfície interior rebocada com acabamento estanhado, com forro interior a folha de igual acabamento.

Móveis de cozinha. — Os mesmos deverão ser constituídos por bancada e armários superiores e inferiores com o desenvolvimento total a definir em obra, com estrutura em aglomerado de madeira e portas do tipo MDF *high resistance*, com acabamento lacado a alto brilho à cor branca, a cinza ou em madeira, puxadores e ferragens em aço inox escovado, incluindo tampo em granito, com acabamento polido ou do tipo *post forming* a imitar granito, com topo boleado, um lava-loiças de encastrar com uma cuba e escorredor em aço inox com torneira misturadora de monocomando com bicha cromada e preferencialmente com instalação de eletrodomésticos de elevada eficiência energética e de baixo consumo, com as classes A+ e A++, compreendendo uma placa elétrica de indução com as dim. 600 × 510 com exaustor em inox e chaminé cónica, um forno elétrico em inox de encastrar ou independente multifunção e um termoacumulador com capacidade mínima de 100 l.

Porta exterior. — O fornecimento e montagem de porta de segurança para a entrada dos fogos deverá ser de um batente de abrir, chapeada pelo exterior com chapa de aço de 1,5 mm, com ambas as folhas lisas e folheadas a madeira de faia, ou carvalho sendo o interior envernizado e o exterior lacado na cor a definir, incluindo fechadura de segurança em três pontos, ferragens e puxador em aço.

1.4 — Serralharias

Vãos de janela. — As caixilharias deverão ser em alumínio ou pvc termolacado na cor branca, com vidro duplo de baixa emissividade e elevada performance que incluam caixas de estore embutidos, na cor branca, com sistema manual de acionamento.

1.5 — Louças sanitárias

O fornecimento e montagem/assentamento das loiças sanitárias e elementos acessórios deverá compatibilizar-se com as seguintes indicações:

Sanitas de pousar de preferência com mochila, em louça, na cor branca, com tampo, incluindo fixações à parede, ligação ao esgoto, e colocação de torneira de autoclismo adequada, bem como todos os acessórios necessários;

Autoclismo de mochila, em louça, na cor branca, incluindo todas as ferragens e mecanismos de enchimento e descarga, fixações à parede, peças de ligação à sanita e respetivo vedante, bem como todos os acessórios necessários;

Bidé de pousar, em louça, na cor branca, incluindo fixações ao pavimento, válvula de descarga, ligação ao esgoto e torneira cromada com monocomando bem como todos os acessórios necessários;

Lavatório de pousar, com espelho adequado à dimensão do mesmo, em louça, na cor branca, incluindo fixação da bacia, válvula de descarga, sifão de garrafa, ligação ao esgoto e torneira cromada com monocomando bem como todos os acessórios necessários;

Base de duche (com dim. min. de 90 × 90 ou de 0,80 × 1,00 fixa no mínimo a 10 cm do pavimento) em acrílico ou em louça, na cor branca, incluindo montagem de dispositivos de nivelamento da bacia, válvula de descarga e todas as fixações necessárias, vedação periférica, ligação ao esgoto e coluna com torneira cromada com monocomando fixa à parede bem como todos os acessórios necessários;

Cabine ou divisória para chuveiro, com vidro de 8 mm e tratamento PVD, com porta deslizante com sistema abertura de portas corrediço, com perfis de aço inox, inclusive elementos de fixação em cima e em baixo;

Os toalheiros para lavatórios deverão ter preferencialmente 40 cm, assim como os toalheiros para duche 60 cm.

1.6 — Rede de águas e esgotos

A instalação da canalização deverá ser efetuada por técnicos especializados com habilitação e formação profissional adequada ao exercício da profissão, que apresentem a titularidade de carteira profissional com credencial em vigor, e que atestem por declaração com termo de responsabilidade que a instalação efetuada está em conformidade com as disposições legais aplicáveis em vigor.

A instalação deverá ser realizada preferencialmente a partir do contador. A alimentação de água fria e quente e respetivo retorno deverá ser conduzida por canalização em tubagem do tipo multicamadas (Pex/Alumínio/Pex), ou equivalente de qualidade não inferior, instalada preferencialmente pela face exterior das paredes, com isolamento térmico, a cerca de 50 cm do pavimento e no próprio até à zona onde deverá ser instalada uma válvula de corte geral dos vários ramais que constituem a rede interna. Em cada ponto de água, para efeitos de cálculo, deverão ser considerados os dispositivos com caudais iguais ao prescrito pelos decretos regulamentares em vigor no momento.

1.7 — Rede de Ited

A instalação das redes de telecomunicações deverá ser efetuada por técnicos especializados de acordo com as novas regras aplicadas no momento para Ited. Deverá permitir o acesso de comunicações ao exterior por telefone, o acesso à Internet para todos os pontos previstos e o acesso à rede de TV por cabo, ou instalação de sistema de receção individual.

1.8 — Rede de instalações elétricas

A instalação elétrica deverá ser efetuada por técnicos especializados com habilitação e formação profissional adequada ao exercício da profissão, que apresentem a titularidade de carteira profissional com credencial em vigor, e que atestem por declaração com termo de responsabilidade que a instalação efetuada está em conformidade com as disposições legais aplicáveis em vigor. A execução de novas instalações, o fornecimento e montagem de novas instalações elétricas deverão suportar os aparelhos elétricos, tais como placa de indução e forno, assim como todos os restantes para uso doméstico, a partir de um ponto de alimentação existente, com montagem embebida em paredes e tetos, incluindo quadros elétricos com todos os acessórios inerentes à sua funcionalidade. Os aparelhos de aquecimento elétrico deverão ser fixos. Quando contemplada a instalação elétrica integral da rede interna na habitação, a mesma deverá prever e distribuir no mínimo de três tomadas e de um ponto de luz em cada divisão: *halls*, corredores, salas de jantar/estar, cozinhas e quartos.

112644305