

MUNICÍPIO DO SEIXAL

Regulamento n.º 985/2024

Sumário: Aprova o Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal.

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal:

Torna público, para os devidos efeitos, que a Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 29 de maio de 2024 e a Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 27 de junho, no uso da competência atribuída pelo disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ex vi alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, aprovaram a versão definitiva do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal.

Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal

Nota Justificativa

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa, e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos fundamentais, como a educação, a saúde, o emprego.

O Município do Seixal, tem vindo a promover a oferta de habitação em diversas vertentes, designadamente, em regime de arrendamento apoiado destinado aos estratos sociais mais carenciados, bem como diversas respostas de acolhimento temporário destinadas a munícipes em situações de sem-abrigo ou de violência doméstica.

Contudo, a concretização de uma política de habitação orientada para os grupos mais vulneráveis implica, necessariamente, a definição de um limiar de acessibilidade ao mercado de habitação, que identifique o rendimento abaixo do qual as famílias não conseguem aceder ao mercado privado.

Tal limiar exclui dos critérios de admissibilidade as pessoas e agregados familiares da classe média. No entanto, e segundo os dados mais recentes sobre o mercado de venda e arrendamento de habitação no Município do Seixal, existem indicadores que revelam a diminuição da capacidade do Concelho em fixar no seu território a população de classe média, essencialmente devido aos preços de habitação.

Reconhecendo como prioritária a necessidade de dar resposta às novas dificuldades habitacionais, que se alargaram às populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem atualmente aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que criou o Programa de Arrendamento Acessível, o qual foi alterado e renomeado de «Programa de Apoio ao Arrendamento» pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro.

O referido regime de âmbito nacional, prevê, nos seus artigos 23.º e 24.º, a sua compatibilidade com programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, permitindo, assim, a cumulação de benefícios fiscais de âmbito nacional e municipal, tendo em vista a criação de um contexto incentivador do surgimento de uma oferta alargada de imóveis para arrendamento a custos acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares.

Neste contexto, procede-se à criação do Programa de Renda Acessível do Seixal (PRAS), acessível através de uma plataforma eletrónica especificamente criada para o efeito.

O PRAS tem como objetivo estimular o aumento da oferta de arrendamento no Seixal, introduzindo limitações aos valores máximos das rendas aplicáveis.

Para os arrendatários, o PRAS assegura limites máximos dos valores das rendas, por forma a garantir que as famílias tenham sempre acesso a uma habitação adequada, com uma renda acessível, que corresponda a uma taxa de esforço nunca superior a 35 % dos seus rendimentos, promovendo, assim, o alinhamento da oferta habitacional existente no concelho com o orçamento disponível dos agregados familiares da classe média.

O presente regulamento acompanha o Programa de Apoio ao Arrendamento constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

O projeto de Regulamento, que agora se apresenta, depois de aprovado em Reunião de Câmara Municipal, vai ser sujeito a consulta pública pelo prazo de 30 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, e ao abrigo do disposto nos artigos 238.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, alíneas k), r) e ee) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na alínea d) do artigo 15.º e o n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais e nos artigos 98.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a Assembleia Municipal deverá aprovar o presente projeto, com as alterações propostas em sede de audiência prévia, sob proposta da Câmara Municipal, o presente Regulamento Municipal do Programa de Renda Acessível do Seixal.

Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível do Município do Seixal, doravante Regulamento, tem como Lei Habilitante o disposto:

- a) Na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do Artigo 65.º, no n.º 7 do Artigo 112.º e no Artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa;
- b) Nas alíneas i) e n) do n.º 2 do Artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do Artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do Artigo 33.º, todos do ANEXO I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- c) Nos Artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual;
- d) Nos Artigos 23.º e seguinte do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

1 – O presente regulamento aprova o Programa de Renda Acessível do Seixal, adiante abreviadamente designado por «PRAS», definindo as condições da sua aplicação.

2 – O PRAS é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, vocacionado para incentivar a oferta de habitação para arrendamento a preços inferiores aos do mercado, destinado a pessoas que, preferencialmente, residam ou trabalhem no Município do Seixal.

Artigo 3.º

Âmbito

O PRAS é aplicável:

- a) Às habitações que se destinem a agregados habitacionais de rendimentos intermédios que residam ou pretendam residir de forma permanente no Concelho do Seixal, abrangendo todas as habitações cujo acesso seja gerido pelo Município do Seixal, em regime de renda com valores acessíveis.

b) Preferencialmente, aos residentes ou trabalhadores no Concelho do Seixal, que pretendam beneficiar das condições de arrendamento ao abrigo do PRAS e que preencham os respetivos requisitos de elegibilidade.

Artigo 4.º

Fins

1 – O PRAS prossegue os seguintes fins:

- a) Aumentar a acessibilidade a habitação condigna aos agregados familiares ou habitacionais;
- b) Aumentar a oferta de habitação pública para arrendamento no Município do Seixal, a preços acessíveis, abaixo dos praticados no mercado de arrendamento privado;
- c) Reforçar a estabilidade e segurança dos agregados familiares ou habitacionais no acesso ao arrendamento no Município do Seixal;
- d) Qualificar e melhorar o aproveitamento do parque edificado Municipal.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Programa Municipal de Arrendamento Acessível do Seixal tem como princípio orientador a manutenção da sua sustentabilidade económica, não promovendo a oneração do Orçamento Municipal através da sua aplicação.

Artigo 5.º

Definições

Para os efeitos do presente Regulamento, considera-se:

- a) «Alojamento», o objeto de determinada oferta para arrendamento acessível no âmbito do presente Regulamento;
- b) «Agregado habitacional», a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a alojamento ao abrigo do presente Regulamento, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;
- c) «Agregado familiar», qualquer uma das situações previstas no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS);
- d) «Candidato», qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que afigure rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 13.º e no artigo 14.º;
- e) «Representante do agregado habitacional», pessoa singular que representa o agregado habitacional e titula a inscrição no PRAS;
- f) «Agregado habitacional jovem», agregado habitacional onde todos os candidatos têm idades até 35 anos;
- g) «Agregado habitacional residente», agregado habitacional onde o Representante do agregado habitacional tem residência ou um dos membros trabalhe no Concelho do Seixal há pelo menos 3 anos;
- h) «Dependente», qualquer um dos elementos do agregado habitacional que se enquadre no disposto no n.º 5 do artigo 13.º do CIRS;
- i) «Habitação», ou «Unidade habitacional», espaço distinto e independente, constituída por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente que se destina a servir de domicílio;

j) «Habitação de origem», a habitação ocupada pelo representante e pelo seu agregado familiar à data da candidatura;

k) «Arrendatário», pessoa singular que celebre contrato de arrendamento acessível nos termos do presente Regulamento.

Artigo 6.º

Finalidades do arrendamento

1 – As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente do Agregado Familiar ou Habitacional.

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

Artigo 7.º

Seguros

1 – Na sequência da celebração do contrato, os arrendatários beneficiários do PRAS poderão ser obrigados a contratar os seguros de arrendamento acessível previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho.

2 – A obrigação prevista no presente artigo deverá constar no Despacho de abertura de concurso referido no Artigo 23.º

CAPÍTULO II

Alojamentos

Artigo 8.º

Requisitos gerais

Para além dos demais requisitos aplicáveis nos termos da lei ao arrendamento de prédios urbanos, constituem requisitos gerais da disponibilização de um alojamento no âmbito do Programa Municipal de Arrendamento Acessível:

a) O cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, definidas na Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho, na sua redação atual;

b) A observância dos limites máximos do preço de renda aplicáveis, em função do estabelecido no Artigo 11.º e no ANEXO I ao presente Regulamento.

Artigo 9.º

Afetação

1 – A afetação de habitações ao PRAS é competência do Município, a qual é suscetível de ser delegada e subdelegada.

2 – Para cada habitação afeta ao PRAS, nos termos do número anterior, será elaborada uma ficha de alojamento de modelo constante do ANEXO III ao presente Regulamento.

3 – Em cada concurso poderão ser afetadas habitações para arrendamento acessível destinado a agregados habitacionais jovens, cuja lista constará do Despacho de abertura de concurso referido no Artigo 23.º

Artigo 10.º**Modalidades de alojamento**

Ao abrigo do presente Regulamento apenas serão disponibilizados alojamentos na modalidade de «habitação» para a finalidade prevista no Artigo 6.º

Artigo 11.º**Limites do preço de renda**

1 – O preço de renda mensal no momento da celebração do contrato de arrendamento de um alojamento, consoante a tipologia do mesmo, a disponibilizar no âmbito do PRAS em cada concurso, será definido no Despacho de abertura desse concurso em particular, tendo em conta o princípio de sustentabilidade económica do Programa, previsto no n.º 2 do Artigo 4.º

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o preço de renda mensal do alojamento disponibilizado deve observar os limites constantes do ANEXO I.

3 – Os limites máximos de preço de renda aplicáveis ao alojamento nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 12.º**Taxa de esforço e tipologia adequada dos alojamentos**

1 – O preço da renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço compreendida entre os 15 % e os 35 % do Rendimento Médio Mensal (RMM) do agregado habitacional, calculado nos termos do n.º 1 do Artigo 13.º

2 – Se o preço de renda mensal do alojamento, calculado nos termos do Artigo anterior, corresponder a uma taxa de esforço superior ao limite máximo definido no número anterior, o preço a aplicar será o correspondente a 35 % do RMM do agregado habitacional.

3 – A tipologia do alojamento em função da dimensão do agregado habitacional deve observar os limites definidos nos termos constantes do ANEXO II.

CAPÍTULO III**Candidaturas****Artigo 13.º****Requisitos gerais de elegibilidade**

1 – Apenas podem candidatar-se a alojamento, no âmbito do PRAS, agregados habitacionais cujo Rendimento Anual (RA) seja inferior aos limites constantes da tabela seguinte:

Valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais

N.º de pessoas no agregado	Rendimento anual bruto máximo
1 pessoa	Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até 38 632 €
2 pessoas	Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até 38 632 € + 10 000 €
+ de 2 pessoas	Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até 38 632 € + 10 000 € + 5000 € por pessoa adicional

2 – O valor máximo de RA e do Rendimento Médio Mensal (RMM) dos agregados habitacionais é estabelecido em função da composição de cada agregado habitacional, nos termos definidos no Anexo II ao presente Regulamento.

3 – Para que um agregado habitacional seja considerado elegível, pelo menos um dos candidatos deve auferir um rendimento igual ou superior ao valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG).

4 – Pode integrar candidatura a alojamento, no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, qualquer pessoa que reúna os seguintes requisitos:

a) Possuir cidadania portuguesa, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, possuir autorização de residência permanente válida;

b) Não se encontrar em situação de impedimento, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º

Artigo 14.º

Impedimentos

1 – Os Candidatos e respetivos agregados habitacionais não podem beneficiar de atribuição de habitação ao abrigo do presente Regulamento, caso se encontrem numa das seguintes situações:

a) Incumprimento de um ou mais dos Requisitos gerais de elegibilidade previstos no Artigo 13.º;

b) Ser proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

c) Ser arrendatário de outra habitação, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que deve fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;

d) Ter a sua situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;

e) Ter as suas obrigações financeiras perante o Município do Seixal não regularizadas;

f) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

g) Ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, salvo se comprovar a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento.

2 – Está ainda impedido de aceder ao arrendamento de uma habitação ao abrigo do Programa Municipal de Arrendamento Acessível, por um período de dois anos:

a) O candidato que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento acessível, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) O candidato que incorra numa das situações previstas no n.º 1 do Artigo 22.º, salvo em situações de força maior, devidamente comprovadas;

c) O arrendatário ou o elemento do Agregado Habitacional que incorra nas situações referidas no n.º 3 do Artigo 6.º;

d) O arrendatário ou o elemento do Agregado Habitacional que tenha incumprido obrigações contratuais em programas de habitação do Município do Seixal, nomeadamente incumprimento do contrato de arrendamento.

Artigo 15.º

Prazo de candidatura

O prazo para submissão de candidaturas é de 30 dias corridos, iniciando-se no primeiro dia útil posterior à data de publicação do Edital referido no n.º 1 do Artigo 24.º

Artigo 16.º

Formalização da candidatura

1 – A candidatura é válida apenas para o concurso que se encontre aberto.

2 – A candidatura a habitação acessível é precedida de registo de adesão e é apresentada através de requerimento a submeter na plataforma eletrónica dedicada, acessível através do portal institucional, o qual deverá ser acompanhado pelos elementos instrutórios previstos no Artigo seguinte e por declaração de aceitação das normas no âmbito do PRAS.

3 – A cada candidatura corresponde um Agregado Habitacional e cada elemento do Agregado Habitacional apenas pode integrar uma candidatura com registo ativo, exceto dependentes com guarda partilhada.

4 – O registo da candidatura é titulado por um certificado, a emitir após análise da mesma, que inclui:

- a) Informação do concurso a que se refere;
- b) O número da candidatura, data e hora de registo da mesma;
- c) A identificação dos elementos do Agregado Habitacional;
- d) Informação sobre a elegibilidade do Agregado Habitacional ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens, caso existam habitações afetas a este no concurso em questão;
- e) Informação sobre a classificação atribuída ao Agregado Habitacional, no termos do Artigo 21.º
- f) Informação sobre a tipologia adequada atribuída, para efeitos de concurso, ao agregado habitacional, nos termos do n.º 5 do Artigo 20.º;
- g) Informação sobre a renda base da habitação para a tipologia atribuída, estabelecida no Despacho de abertura do concurso previsto no Artigo 23.º, ou, se inferior, o preço máximo de renda admissível, calculado nos termos do Artigo 13.º

Artigo 17.º

Documentos instrutores das candidaturas

1 – As candidaturas deverão ser acompanhadas dos seguintes documentos, quando aplicáveis:

- a) Bilhete de identidade, cartão de contribuinte ou cartão de cidadão, de todos os elementos do agregado habitacional, relativamente a cidadãos nacionais;
- b) Título de residência permanente válido em território português e cartão de contribuinte, de todos os elementos do agregado, relativamente a cidadãos estrangeiros;
- c) Em caso de menores sob tutela judicial, documento comprovativo da regulação do poder paternal – certidão;
- d) Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino;
- e) Declaração de composição do agregado familiar, emitida pela AT, disponível no portal das finanças;

f) Comprovativo de residência ou trabalho no Concelho do Seixal há, pelo menos, 3 anos, a contar da data da candidatura;

g) Contrato de arrendamento vigente e os recibos de pagamento da renda dos dois últimos meses, quando aplicável;

h) Cada membro do Agregado Habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsas de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), deve submeter a respetiva Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, ainda que, nos termos da lei, esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa.

i) As notas de liquidação de IRS referidas no número anterior reportam sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao ano da candidatura, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não o tendo sido, consideram-se as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao ano da candidatura.

j) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;

k) Todos os elementos do agregado familiar consoante as suas situações profissionais deverão apresentar os seguintes documentos:

i) Trabalhadores Dependentes – declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal ilíquido, emitida há menos de um mês;

ii) Trabalhadores Independentes – Recibos emitidos nos últimos doze meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;

iii) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;

l) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes;

m) Em caso de desemprego, declaração da Segurança Social, indicando o valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;

n) No caso de existirem dependentes com guarda partilhada, documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;

o) Certidão, emitida há menos de um mês pelas Finanças, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado habitacional e respetivos domicílios fiscais;

p) Certidão comprovativa de que a situação de todos os candidatos se encontram regularizadas perante a Autoridade Tributária ou comprovativo das autorizações conferidas para que o Município do Seixal proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.gov.pt;

q) Certidão comprovativa de que a situação de todos os candidatos se encontram regularizadas perante a Segurança Social ou comprovativos das autorizações conferidas para que o Município do Seixal proceda à respetiva consulta em www.seg-social.pt.

2 – Não sendo possível a apresentação da nota de liquidação do IRS, designadamente por início de atividade laboral posterior, devem ser apresentados todos os documentos comprovativos dos rendimentos efetivamente auferidos nos doze meses anteriores à data da candidatura.

3 – Quando ocorra, após o primeiro semestre do ano civil anterior à data da candidatura, alguma modificação relevante na fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social, o apuramento dos rendimentos pode ser efetuado através da média mensal do rendimento, multiplicada por 12.

Artigo 18.º

Registo da candidatura

1 – A apresentação de uma candidatura na plataforma origina a emissão automática de um comprovativo de registo da mesma, com base nas informações prestadas pelos candidatos.

2 – As alterações efetuadas a uma candidatura dão origem à emissão de novo comprovativo.

Artigo 19.º

Alterações à candidatura

1 – Os representantes dos agregados familiares são responsáveis pela veracidade e pela atualidade das informações e dos elementos por si apresentados, podendo, a qualquer momento, proceder às alterações necessárias à sua candidatura na plataforma.

2 – Sempre que se verifique uma alteração superveniente com relevância para a candidatura, os representantes são responsáveis pela atualização da informação submetida e dos elementos apresentados, no prazo de 10 dias úteis a contar da ocorrência da alteração, sob pena do indeferimento da candidatura.

3 – Em caso de alteração à composição do agregado familiar, qualquer elemento do agregado pode registar a sua exclusão de uma candidatura elegível, sem prejuízo da manutenção da mesma quanto aos demais elementos que a integram, dando origem a uma nova avaliação, e podendo ser redefinido, em sequência, o âmbito ou regime aplicável à candidatura.

4 – Os agregados familiares podem, a qualquer momento, desistir da candidatura apresentada.

Artigo 20.º

Análise da candidatura

1 – A validação dos requisitos gerais de elegibilidade para candidatura é efetuada de forma automática, não sendo admitidas candidaturas que não cumpram os requisitos previstos no Artigo 13.º

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, os serviços municipais procederão à validação dos documentos submetidos na candidatura e respetiva conformidade com as informações prestadas pelos Candidatos, no prazo máximo de 7 dias úteis.

3 – Durante o processo de validação da candidatura, os serviços municipais poderão solicitar aos candidatos, informações adicionais que considerem necessárias para a correta validação da mesma, as quais deverão ser facultadas pelos candidatos no prazo máximo de 2 dias úteis, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas e não imputáveis aos candidatos.

4 – Nas situações referidas no número anterior o prazo referido no n.º 2 é suspenso até à receção pelos serviços municipais das informações solicitadas.

5 – Após a validação, caso a candidatura se encontre em conformidade com o disposto no presente Regulamento, será atribuída uma tipologia adequada ao Agregado Habitacional, considerando a sua composição e os limites definidos nos termos do Artigo 12.º, e emitido o certificado referido no n.º 4 do Artigo 16.º, o qual será remetido a todos os Candidatos do Agregado Habitacional.

6 – Caso seja verificada qualquer não conformidade na candidatura, esta será indeferida e os Candidatos notificados deste indeferimento e suas razões.

7 – Nos casos previstos no número anterior, os Candidatos poderão submeter nova candidatura, caso os motivos apurados para a anulação não se enquadrem nas situações previstas no n.º 2 do Artigo 14.º e ainda se encontre a decorrer o prazo para candidatura.

Artigo 21.º

Classificação das candidaturas

1 – A classificação base a atribuir a cada candidatura será calculada com base na seguinte fórmula:

$$C_b = \frac{P_{rm}}{RMM} \times 100$$

onde:

C_b – Classificação base, com arredondamento às unidades;

P_{rm} – Preço de renda mensal para a tipologia atribuída ao Agregado Habitacional, constante da tabela do n.º 2 do Artigo 11.º;

RMM – Rendimento médio mensal do Agregado Habitacional calculado nos termos do Artigo 13.º

2 – A classificação final do Agregado Habitacional será calculada com base na seguinte fórmula:

$$C_f = C_b \times Q_r$$

onde:

C_f – Classificação final, com arredondamento às unidades;

C_b – Classificação base, calculada nos termos do número anterior;

Q_r – Coeficiente de residência ou de trabalho, sendo igual a:

5 – Para Agregados Habitacionais residentes no Concelho do Seixal;

2 – Para Agregados Habitacionais em que um dos membros trabalhe no Concelho do Seixal;

1 – Para os restantes Agregados Habitacionais.

3 – As candidaturas serão organizadas em listas separadas para tipo de agregados (agregados habitacionais jovens e restantes) e, dentro destas, para cada uma das tipologias a concurso, por posições com ordem decrescente de classificação, onde conste o número da candidatura, a elegibilidade da candidatura ao arrendamento acessível jovem (nas situações previstas na alínea d) do n.º 4 do Artigo 16.º) e respetiva classificação final, a publicitar mediante comunicação aos candidatos e ainda no site da Câmara Municipal do Seixal (<http://www.cm-seixal.pt>).

4 – Em caso de empate nas classificações das candidaturas, estas serão posicionadas nas listas referidas no número anterior com o mesmo número de posição.

Artigo 22.º

Seleção das candidaturas a transitar para concurso

Transitarão para a fase de concurso, prevista no Capítulo IV, as candidaturas com as posições mais elevadas nas listas referidas no n.º 3 do Artigo anterior, até à posição com número igual ao dobro do número de habitações a concurso para cada lista.

CAPÍTULO IV

Concurso

Artigo 23.º

Abertura do concurso

1 – A abertura do concurso será efetuada por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal do Seixal, mediante proposta dos serviços municipais validada pelo Vereador Municipal responsável pela área da Habitação.

2 – No despacho de abertura de concurso deverá constar informação sobre:

- a) Local, data e hora do ato público do concurso;
- b) Composição do júri do ato público do concurso;
- c) Localização e tipologia de todas as habitações disponíveis para atribuição;
- d) Indicação das habitações que possam ter sido afetadas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens;
- e) Renda base para cada tipologia de habitação a concurso;
- f) Indicação se será obrigatório a contratualização dos seguros de arrendamento acessível previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho;
- g) Outras obrigações a que os arrendatários fiquem vinculados.

Artigo 24.º

Publicitação do concurso

1 – O despacho de abertura do concurso, referido no Artigo anterior, será publicitado mediante afixação de Edital nos locais públicos do costume e ainda no site da Câmara Municipal do Seixal (<http://www.cm-seixal.pt>).

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concurso poderá ser publicitado por outras vias, designadamente redes sociais oficiais do Município, órgãos de comunicação social, entre outras.

Artigo 25.º

Tramitação do concurso

1 – A atribuição de habitações para arrendamento no âmbito do presente Regulamento será efetuada por intermédio de concurso por sorteio.

2 – A seleção dos agregados habitacionais que terão acesso ao sorteio será realizada nos termos do Artigo 22.º

3 – Caso existam habitações afetadas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens no concurso, haverá lugar a sorteios específicos para os agregados habitacionais jovens com candidaturas elegíveis.

4 – Após os sorteios das habitações de cada tipo de destinatários e tipologia, serão sorteados agregados habitacionais suplentes, em número igual ao número de habitações a concurso para esse tipo de destinatários e tipologia.

5 – Os agregados habitacionais suplentes sorteados nos termos do número anterior, serão ordenados em listas pela ordem de sorteio.

Artigo 26.º

Ato público do concurso

1 – O ato público do concurso decorrerá no local, dia e hora definidos no Despacho de abertura previsto no Artigo 23.º

2 – Os agregados habitacionais a concurso deverão comparecer, nas instalações referidas no n.º 1, até trinta minutos antes da hora prevista para o início do ato público para a respetiva credenciação, devendo fazer-se representar por pelo menos um dos candidatos integrantes do agregado.

3 – Para efeitos do disposto no número anterior, os candidatos deverão apresentar cópia da credencial remetida pela Câmara Municipal, nos termos do n.º 5 do Artigo 20.º, e o documento de identificação utilizado no âmbito da candidatura.

4 – No ato de credenciação será entregue ao representante do agregado habitacional uma senha, a ser utilizada no sorteio, onde constarão as seguintes informações:

- a) Identificação do concurso;
- b) Número do agregado habitacional;
- c) Informação sobre se o agregado é elegível para o sorteio destinado a agregados habitacionais jovens, caso existam habitações destinadas a este fim a concurso;
- d) Tipologia atribuída ao agregado habitacional.

5 – O representante deverá verificar a correção das informações constantes da senha sendo que, em situação de incorreção, será emitida nova senha.

6 – Os sorteios serão realizados por tipologia, sendo que serão primeiramente sorteadas as habitações destinadas a agregados habitacionais jovens, caso existam, e depois as restantes.

7 – Nos sorteios, por cada tipologia de habitações a concurso, o júri do ato público procederá da seguinte forma:

- a) Fará prova ao presentes que a urna do sorteio se encontra vazia;
- b) Procederá à chamada dos agregados habitacionais a concurso para a tipologia a sortear, cujos representantes depositarão na urna a senha entregue no ato de credenciação, dobrada em quatro;
- c) Por cada habitação a sortear, na ordem constante do Despacho de abertura do concurso:
 - i) Anunciará a habitação a sortear;
 - ii) Retirá uma senha aleatória da urna, anunciando o número da candidatura sorteada e mostrando-a de seguida aos presentes.
- d) Após o sorteio de todas as habitações, retirará, aleatoriamente, um número de senhas igual ao número de habitações sorteadas, anunciando o número de candidatura e mostrando-as aos presentes, que constituirão a lista ordenada dos agregados habitacionais suplentes.

8 – Findos os sorteios, será elaborada a ata do Ato público que será objeto de aprovação por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 27.º

Validade do concurso

O resultado do sorteio é válido até à atribuição de todas as habitações a concurso, extinguindo-se o mesmo nessa data.

Artigo 28.º

Comunicações e notificações

As comunicações entre o Município e os beneficiários do PRAS são efetuadas, preferencialmente, na plataforma eletrónica, através de formulários preenchidos online, ou por correio eletrónico.

Artigo 29.º

Visita às habitações

Após a aprovação da ata do ato público do concurso nos termos do n.º 8 do Artigo 26.º, será possibilitada aos agregados habitacionais sorteados, a visita, em data e hora a acordar entre as partes, às habitações a eles atribuídas com vista à verificação por sua parte do cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, para efeitos da emissão da declaração prevista na alínea g), do n.º 3 do Artigo 32.º

Artigo 30.º

Desistência

1 – Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio eletrónico do Município do Seixal, dentro do prazo de submissão das candidaturas;
- b) Não submissão eletrónica dos documentos de candidatura;
- c) Falta de comparência nas data, hora e local indicado para o ato público do concurso;
- d) Comunicação de desistência da outorga do contrato de arrendamento, até à data de celebração do mesmo;
- e) Falta de comparência nas datas, hora e local indicado para a outorga de contrato de arrendamento.

2 – Nas situações previstas nas alíneas d) e e) do número anterior, a habitação em causa será atribuída ao agregado habitacional suplente imediatamente seguinte na lista da tipologia em causa, referida no n.º 4 do Artigo 25.º

CAPÍTULO V

Contrato de arrendamento acessível

Artigo 31.º

Formalização da atribuição da habitação

1 – A atribuição das habitações concretiza-se com a outorga do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 2/02, na redação atualizada.

2 – Os candidatos são notificados para a assinatura do contrato de arrendamento.

Artigo 32.º

Contrato de arrendamento acessível

1 – O contrato de arrendamento é celebrado nos termos gerais, conforme minuta constante do Anexo IV ao presente Regulamento, devendo integrar obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) Identificação do alojamento;
- b) Identificação de todos os membros do agregado habitacional;
- c) Modalidade do alojamento;
- d) Finalidade do arrendamento;

e) Prazo contratual e condições de renovação;

f) Preço de renda mensal;

2 – São partes do contrato de arrendamento:

a) Na qualidade de senhorio, o Município do Seixal;

b) Na qualidade de arrendatários, os candidatos que integram a candidatura objeto de atribuição de habitação ao abrigo do presente Regulamento.

3 – O contrato deve incluir, como anexos:

a) Caderneta predial da habitação;

b) Certificado energético da habitação;

c) Despacho de afetação da habitação ao Programa Municipal de Arrendamento Acessível nos termos do n.º 1 do Artigo 9.º;

d) Ficha do alojamento prevista no n.º 2 do Artigo 9.º;

e) Certificado emitido pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do Artigo 16.º e n.º 5 do Artigo 20.º;

f) Declaração da Câmara Municipal do Seixal que ateste o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, autorizando a verificação das informações prestadas, conforme minuta constante do ANEXO V ao presente Regulamento;

g) Declaração assinada pelos candidatos que confirme o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, conforme minuta constante do Anexo VI ao presente Regulamento;

4 – É proibida a exigência a qualquer dos candidatos, ou a prestação por parte dos mesmos, de qualquer forma de caução, fiança ou outra garantia, bem como da entrega de qualquer depósito ou quantia que não decorram da legislação aplicável, sem prejuízo das despesas e encargos devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil e de indemnizações devidas nos termos da lei.

Artigo 33.º

Enquadramento do contrato de arrendamento acessível

1 – O enquadramento de um contrato de arrendamento no programa municipal de arrendamento acessível depende da verificação dos seguintes requisitos:

a) Cumprimento do disposto no artigo anterior;

b) Registo do contrato no portal das finanças;

c) Emissão do certificado energético.

2 – A cada contrato, objeto de enquadramento nos termos do número anterior, é atribuído pelo Município do Seixal um código de identificação.

3 – O enquadramento do contrato abrange as suas renovações, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – O enquadramento do contrato de arrendamento no Programa Municipal de Arrendamento Acessível cessa:

a) Com o incumprimento, por parte dos arrendatários, dos deveres decorrentes do contrato de arrendamento, gerador de resolução efetuada nos termos da lei; ou

b) A partir da data de cessação do contrato de arrendamento, mediante comunicação ao Município do Seixal, por parte dos arrendatários.

Artigo 34.º

Prazos mínimos de arrendamento

1 – Os Contratos de Arrendamento Acessível Municipal têm um prazo mínimo de 5 (cinco) anos, renovável por períodos de 2 anos, mediante reavaliação da manutenção dos requisitos de elegibilidade do Agregado Habitacional.

2 – A renovação prevista no número anterior apenas será possível caso o Agregado Habitacional não possua dívidas perante o Município do Seixal relativas a rendas da habitação arrendada ou de abastecimento de água.

Artigo 35.º

Celebração do contrato

1 – Selecionado o agregado habitacional, nos termos dos artigos anteriores, deve ser celebrado o respetivo contrato de arrendamento entre o agregado habitacional e o senhorio.

2 – No ato da celebração do contrato, o arrendatário, caso tal conste no Despacho de abertura do concurso, entrega ao Município, o comprovativo da celebração dos contratos de seguro previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, nos termos do disposto no Artigo 7.º

3 – A não comparência injustificada dos beneficiários na data e local indicado para a assinatura do contrato de arrendamento implica a sua exclusão do PRAS.

CAPÍTULO VI

Gestão das habitações

Artigo 36.º

Obrigações dos arrendatários

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda, no tempo, modo e lugar definidos;
- b) Facultar ao Município do Seixal, o acesso à habitação, para efeitos realização de atos técnicos diversos, sempre que necessário;
- c) Não utilizar a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município do Seixal ou outras autoridades públicas;
- f) Assegurar a manutenção da habitação, procedendo à substituição do equipamento e aparelhagem que se deteriore, pelo seu uso regular, por outro de idêntica qualidade;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da habitação por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, sem prejuízo das exceções previstas legalmente;
- h) Comunicar imediatamente ao Município do Seixal, sempre que tenha conhecimento de vícios na habitação, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado por este;

- i) Celebrar com as entidades fornecedoras os respetivos contratos de abastecimento de água, eletricidade ou outros, respondendo pelos custos dos fornecimentos;
- j) Restituir a habitação arrendada findo o contrato.

Artigo 37.º

Prova de residência

O beneficiário do PRAS terá de apresentar, anualmente, prova de residência na habitação arrendada, mediante a apresentação de faturas relativas à contratação dos serviços de fornecimento de água, eletricidade ou telecomunicações.

Artigo 38.º

Uso efetivo das habitações

- 1 – Os arrendatários devem efetivamente usar a habitação para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de três meses.
- 2 – O não uso pelos arrendatários é lícito nas seguintes situações, devidamente comprovadas:
 - a) Em caso de força maior ou de doença;
 - b) Se a ausência, não perdurando mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto.

Artigo 39.º

Pagamento da renda

- 1 – A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês seguinte à celebração do contrato de arrendamento.
- 2 – A renda mensal devida pelos arrendatários vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até ao dia 8 (oito) do mês em que ocorre o seu vencimento.
- 3 – A renda será paga, preferencialmente, através da rede Multibanco, com base nos códigos de pagamento constantes do recibo de renda emitido.
- 4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, admite-se como meio alternativo de pagamento da renda, a transferência bancária para a conta do Município do seixal constante do contrato de arrendamento;
- 5 – Para efeitos do disposto no número anterior, a transferência bancária deve indicar, expressamente, o número da respetiva habitação municipal, de forma que o Município do Seixal consiga identificar a sua proveniência, sob pena de não ser tida como paga a sobredita renda.
- 6 – Se o pagamento for efetuado por transferência bancária, o comprovativo do respetivo movimento será equiparado a recibo para devidos os efeitos legais.

Artigo 40.º

Mora no pagamento da renda

- 1 – Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município do Seixal tem o direito de exigir:
 - a) Além das rendas em atraso, uma indemnização moratória igual a 20 % do valor do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base em incumprimento na falta de pagamento, nos termos do artigo seguinte;

b) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, acionar os necessários procedimentos legais tendente à execução do contrato, para pagamento de quantia certa e respetiva ação de despejo, se e quando aplicável., além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 – Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3 – Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o Município do Seixal tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4 – A receção de novas rendas não priva o Município do Seixal do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas rendas em mora.

Artigo 41.º

Obras ordinárias e extraordinárias

1 – Todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, são da responsabilidade exclusiva do Município do Seixal.

2 – As intervenções de manutenção derivadas do uso regular da habitação por parte do agregado habitacional são de exclusiva responsabilidade do arrendatário.

Artigo 42.º

Acesso às habitações

1 – O Município do Seixal pode, a todo o tempo, aceder à habitação arrendada, para realizar vistas técnicas, auditorias, fiscalizações ou acompanhamento da execução de obras de conservação que sejam autorizadas ao arrendatário, em cumprimento do artigo anterior, através dos seus serviços ou por quem seja mandatado para este efeito.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, podem ser realizadas medições, inspeções, levantamentos ou outros atos técnicos que se revelem necessários, podendo, ainda, ser obtidos registos fotográficos da habitação, tendo em vista comprovar a situação fatural existente.

3 – As deslocações ao local serão notificadas, previamente, aos arrendatários, para que possam estar presentes na diligência ou nomear quem os represente por forma a que seja concedido acesso à habitação, a quem representar o Município do Seixal, nestes atos técnicos.

4 – Dos atos mencionados, neste artigo, será lavrado auto, acompanhado dos respetivos registos fotográficos ilustrativos da situação existente, contendo, de forma sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados ou a realizar.

5 – A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 43.º

Resolução e denúncia

1 – Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 – É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo Município do Seixal:

- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização da habitação contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso da habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O não uso da habitação por mais de três meses, salvo nos casos previstos no n.º 2 do Artigo 37.º
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação;
- f) A recusa injustificada dos arrendatários em permitir o acesso, por parte do Município do Seixal ou quem o represente, à habitação arrendada.

3 – Sem prejuízo do disposto na lei geral, o Município do Seixal pode, por motivo de relevante interesse público, devidamente fundamentado, proceder à denúncia dos contratos de arrendamento acessível, celebrados ao abrigo do presente Regulamento, desde que notifique os arrendatários, através de carta registada sob aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação à data de desocupação da habitação.

Artigo 44.º

Monitorização e avaliação

1 – A implementação do presente Regulamento é sujeita a processo de monitorização e de avaliação.

2 – O exercício de monitorização e de avaliação do Regulamento tem em vista a produção de informação que, por um lado, suporte a iniciativas de atualização ou revisão dos vários componentes do Regulamento e que, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da implementação do Regulamento.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 45.º

Proteção de dados pessoais

1 – A recolha e o tratamento dos dados pessoais serão apenas os estritamente necessários à candidatura ao programa de arrendamento acessível previsto no presente regulamento, bem como à tramitação do procedimento de concessão do benefício fiscal, no respeito pelas regras da privacidade e proteção de dados pessoais constantes do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), bem como da legislação nacional aplicável.

2 – Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo Município do Seixal, na prossecução da finalidade indicada no número anterior, que tem como fundamento de licitude o cumprimento das obrigações legais e pelo Município no âmbito da comunicação do reconhecimento dos benefícios fiscais atribuídos pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

3 – Na aplicação do presente Regulamento:

a) São objeto de tratamento de dados pessoais as informações que permitem a identificação indireta das pessoas singulares, mais especificamente a freguesia, o artigo e fração, conforme consta da respetiva caderneta predial;

b) São objeto de tratamento dados pessoais como o nome, número de identificação fiscal, morada, endereço eletrónico, contacto telefónico e outros que se mostrarem necessários para efeitos de aferição da legitimidade, a localização, freguesia, artigo e fração do imóvel objeto e os documentos instrutórios específicos necessários para efeitos de análise e decisão do procedimento incluindo dados constantes nos contratos de arrendamento e nos recibos de renda.

4 – Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade indicada, garantindo que os dados inexatos serão apagados ou retificados sem demora.

5 – O Município do Seixal, aplica tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, as medidas técnicas e organizativas que possam assegurar os adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

6 – Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.

7 – Os dados pessoais, por regra, serão conservados apenas pelo período de tempo necessário e no âmbito das finalidades para as quais são recolhidos.

8 – Os titulares dos dados pessoais têm direito a aceder à informação sobre o(s) tratamento(s) dos seus dados, a retificá-la se não estiver correta, ou até apagá-la.

9 – Além destes direitos, designados e protegidos no RGPD como Direito de Informação, Direito de Acesso, Direito de Retificação e Direito de Apagamento, os requerentes têm ainda Direito à Limitação de Finalidades, à Minimização dos Dados, à Portabilidade e à Não Sujeição a Decisões Individuais Automatizadas, os quais podem ser exercidos no respeito pelos normativos aplicáveis junto do Responsável pelo Tratamento, ou então objeto de exposição ao Encarregado de Proteção de Dados ou reclamação à Autoridade Nacional de Controlo (concretamente, a Comissão Nacional de Proteção de Dados), bem como eventuais violações podem ser fundamento de pedido de indemnização junto das instâncias jurisdicionais competentes.

Artigo 46.º

Dúvidas e omissões

1 – As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são objeto de despacho do Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Vereador Municipal responsável pela área da Habitação.

2 – Ao previsto no presente Regulamento aplica-se, subsidiariamente, o disposto no Código de Procedimento Administrativo, quando aplicável, bem como o preceituado na legislação especial que aprova e regulamenta o arrendamento acessível, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código Civil e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

Artigo 47.º

Remissão

1 – Caso a legislação onde assenta o Programa Municipal de Arrendamento Acessível do Município do Seixal seja alterada, as referências constantes do presente Regulamento, consideram-se efetuadas para a legislação que a venha a alterar ou a suceder, de idêntico âmbito.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o conteúdo dos anexos ao presente Regulamento poderão ser alterados por deliberação da Câmara Municipal do Seixal, com vista à sua compatibilização com as alterações legislativas ocorridas.

Artigo 48.º

Aplicação subsidiária

Em tudo o que não for expressamente previsto no presente regulamento em matéria procedimental, é aplicável o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 49.º

Foro escolhido

Ao presente Regulamento em matéria de litígio entre as partes, é competente, por acordo entre as partes, o Juízo Cível do Seixal do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa.

Artigo 50.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias, úteis, após a publicação no *Diário da República*.

3 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Paulo Alexandre da Conceição Silva.

ANEXO I

Limites específicos do preço de renda

1 – Os limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, na modalidade habitação, aplicáveis no âmbito do Programa de Renda Acessível do Seixal, são os constantes do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, na sua redação atual.

2 – O valor de referência do preço de renda mensal aplicável a uma habitação no âmbito do Programa de Renda Acessível do Seixal resulta da seguinte expressão:

$$Vref_h = A * Ce * Cq * Varr$$

em que:

$Vref_h$ – Valor de referência do preço de renda da habitação;

A – Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 3;

Ce – Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 6;

Cq – Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 7;

$Varr$ – Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza o alojamento, nos termos do n.º 9.

3 – A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da seguinte expressão:

$$A = (Aa + 0,3 * Ab) * Caj + 0,025 * Ac + 0,005 * Ad$$

em que:

Aa – Área bruta privativa;

Ab – Áreas brutas dependentes;

C_{aj} – Coeficiente de ajustamento de áreas;

A_c – Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

A_d – Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

4 – Os tipos de áreas referidos no número anterior e a sua fórmula de cálculo correspondem ao estabelecido no artigo 40.º do Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

5 – O coeficiente de ajustamento de áreas (C_{aj}) referido no n.º 2 é calculado com base na soma da área bruta privativa (A_a) e das áreas brutas dependentes (A_b), resultando da seguinte expressão:

$$C_{aj} = \sqrt[3]{\frac{90}{A_a + 0,3 * A_b}}$$

6 – O coeficiente do certificado energético (C_e) é determinado pela classe constante do Certificado Energético da habitação em questão, segundo a tabela seguinte:

Classe	C_e	Classe	C_e
A+	1,09	C	1,01
A	1,06	D	1,00
B	1,04	E	0,98
B-	1,02	F	0,95

7 – O coeficiente de qualidade e conforto (C_q) obtém-se adicionando ou subtraindo à unidade os coeficientes seguintes:

Tipo de edifício	C_q	Piso (no caso de apartamento)	C_q
Apartamento	0,00	Piso elevado	+0,02
Moradia unifamiliar	+0,09	Rés-do-chão	0,00
		Cave	-0,03
Estado de conservação	C_q	Estacionamento	C_q
Primeira utilização	+0,04	Sem estacionamento	0,00
Bom	+0,02	Coletivo	+0,03
Satisfatório	0,00	Individual	+0,04
Equipamentos de cozinha	C_q	Mobiliário	C_q
Habitação sem cozinha equipada	0,00	Habitação não mobilada	0,00
Habitação com cozinha equipada	+0,03	Habitação mobilada	+0,03
Acesso (no caso de apartamento)	C_q		
Com elevador ou R/C	+0,02		
1.º Andar ou cave sem elevador	+0,01		
2.º Andar sem elevador	0,00		
3.º Andar sem elevador	-0,01		
4.º Andar ou superior sem elevador	-0,03		

8 – Para efeitos de aplicação da tabela referida no número anterior considera-se:

- a) «Habitação com cozinha equipada», uma habitação com, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro;
- b) «Habitação mobilada», uma habitação com, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes, bem como um sofá ou cadeirão;
- c) «Primeira utilização», habitação nova ou que vai ser objeto da primeira utilização após uma reabilitação da qual resulta a ausência de anomalias aparentes;
- d) Estado de conservação «Bom», habitação sem anomalias ou com anomalias pontuais que apenas prejudicam o aspeto;
- e) Estado de conservação «Satisfatório», habitação com anomalias extensas que apenas prejudicam o aspeto ou anomalias pontuais que prejudicam o uso;
- f) Aos demais conceitos dos coeficientes de qualidade e conforto (Cq) previstos no número anterior aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

9 – O valor mediano das rendas por metro quadrado corresponde ao último valor divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para a unidade territorial de menor escala disponível em que se localiza o alojamento (freguesia, concelho ou NUTS III).

10 – O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, calculado nos termos do n.º 2.

ANEXO II

Rendimento do agregado habitacional e tipologia adequada dos alojamentos

1 – O RA do agregado habitacional corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) cuja liquidação se encontre disponível, relativamente a cada um dos candidatos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – O rendimento anual de qualquer candidato, para efeitos de determinação do RA, deve ser apurado pela média mensal, multiplicada por 12, dos rendimentos auferidos pelo mesmo nos últimos 6 meses, nos seguintes casos:

- a) Quando não exista disponível nota de liquidação de IRS de um dos dois anos fiscais imediatamente anteriores à candidatura; ou
- b) Por opção do candidato, no caso de ter ocorrido alguma modificação relevante na sua fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social, cujos efeitos ainda não sejam possíveis verificar na última nota de liquidação de IRS disponível.

3 – Na determinação do RA a que se refere o número anterior, podem ser incluídos os valores de bolsas, subsídios ou subvenções já atribuídos cujo pagamento se inicie até seis meses após a data de registo da candidatura e possua a duração mínima prevista de nove meses.

4 – O rendimento médio mensal (RMM) do agregado habitacional corresponde a um doze avos do RA.

5 – É considerada adequada à dimensão do agregado habitacional, sem prejuízo do disposto no número seguinte, a habitação cuja tipologia respeite os limites estabelecidos na tabela seguinte:

Número de pessoas do agregado habitacional	Tipologia da habitação
1 a 2 pessoas	Até T2
3 pessoas	Até T3
4 pessoas	Até T4
5 pessoas	Até T5
6 pessoas	Até T6
7 ou mais pessoas	≥ T4

6 – A tipologia da habitação pode ser superior à prevista no número anterior nos casos em que o preço da renda mensal cumpra os limites previstos para a tipologia adequada ao agregado habitacional.

ANEXO III

Ficha de Alojamento n.º [...]¹

Identificação do Alojamento	[...]²	
Rua	Número/Lote	Andar
Código Postal	Localidade	Fração Autónoma
Número de inscrição na matriz predial	Área Bruta Privativa	Coefficiente energético
Freguesia	Concelho	Distrito
	Seixal	Setúbal

Caracterização do Alojamento

Tipo de Edifício	Tipologia	Tipo de Piso
Acesso ao Piso	Acesso por Elevador/Escada	Número de Quartos
Número de Casas de Banho	Arrumos/Estendal	Cozinha
Mobiliária	Parqueamento	Estado de Conservação
Não mobilada		

Renda Máxima

¹ Inserir número do alojamento

² Inserir referência geográfica

³ Inserir fotos

ANEXO À FICHA DE ALOJAMENTO N.º [...]¹

Lista de verificação das condições mínimas de segurança, salubridade e conforto

(nos termos do Artigo 2.º e da alínea d) do Artigo 3.º da Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho, na sua redação atual)

Condições	Cumpre	
	Sim	Não
Relativas às partes comuns do edifício		
Não existência de anomalias aparentes na estrutura, cobertura, paredes, pavimentos, escadas, janelas, portas e instalações técnicas, que constituam risco para a segurança ou para a saúde dos moradores, ou que prejudiquem a normal utilização desses espaços		
Relativas ao alojamento		
Existência de pelo menos uma sala com iluminação e ventilação natural, seja através de janela ou porta envidraçada em contacto direto com o exterior, seja através de varanda envidraçada ou de compartimento utilizado como quarto ou cozinha que possua janela ou porta envidraçada em contacto direto com o exterior		
Todos os «quartos», para efeitos de definição da modalidade, da tipologia e da ocupação mínima do alojamento, possuem área útil não inferior a 6 m² e encontram-se dotados de iluminação e ventilação natural através de janela, porta envidraçada ou varanda envidraçada em contacto direto com o exterior		
Existência de, pelo menos, uma instalação sanitária com lavatório e sanita com autoclismo, e pelo menos uma base de duche ou banheira, bem como um espaço com lava-louça e condições para instalação e utilização de um fogão e de um frigorífico		
Existência de instalações adequadas e funcionais de eletricidade, de distribuição de água e de drenagem de águas residuais		
Não existência de anomalias aparentes que constituam risco para a segurança, a saúde ou a normal utilização da habitação, nomeadamente nas paredes, pavimentos, tetos, escadas, portas, janelas e nas instalações de água, eletricidade ou gás.		

¹ Inserir número do alojamento

ANEXO IV

**Minuta do Contrato de Arrendamento Habitacional para Residência Permanente
Programa de Renda Acessível do Seixal**

(a que se refere o n.º 1 do artigo 32.º do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal)

Entre:

Município do Seixal, pessoa coletiva n.º 506 173 968, com sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45, 2844-001 Seixal, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Paulo Alexandre da Conceição Silva, com domicílio escolhido na sede do Município, sito em Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, 2841-001 Seixal, e com poderes para o ato, na qualidade de senhorio e primeiro outorgante;

e

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], natural da freguesia de [...], concelho de [...], contribuinte fiscal n.º [...], (estado civil, se casado regime de bens e nome do conjugue, se unido de facto, nome do companheiro/a), com o registo de candidatura no PRAS n.º [...], candidato², na qualidade de arrendatário e segundo outorgante;

É celebrado, no âmbito do Programa de Renda Acessível do Seixal, adiante PRAS, o presente contrato de arrendamento habitacional, de prazo certo, com a finalidade de residência permanente, que se rege pelo disposto nas disposições gerais do arrendamento urbano e nas previstas no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e nos termos e condições constantes das seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira

(Objeto)

O Senhorio é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra [...], correspondente ao [...] do prédio urbano, sito em [...], freguesia de [...], concelho do Seixal, descrito na [...] Conservatória do Registo Predial de [...], sob o n.º [...], da referida freguesia, inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia, sob o artigo n.º [...], destinado a habitação, conforme [...]³.

Cláusula Segunda

(Modalidade e finalidade do alojamento)

1 – O Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário, e este aceita a habitação melhor descrita na cláusula anterior, cujo número de inscrição no PRAS é o [...] adiante designada por alojamento.

2 – [...]⁴

O alojamento destina-se exclusivamente a habitação, para residência permanente do(s) Arrendatário(s), acima melhor identificado(s), único(s) membro(s) do agregado habitacional, tal como consta no registo da candidatura ao PRAS.

Ou

O alojamento destina-se exclusivamente a habitação, para residência permanente do(s) Arrendatário(s) e do seu agregado habitacional, tal como consta no registo da candidatura ao PRAS, constituído por [...], portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...].

3 – É proibida a utilização do alojamento para outros fins que não o previsto no número anterior ou a sua cedência a qualquer título.

Cláusula Terceira

(Prazo)

1 – O prazo do arrendamento é de 5 anos, com início no dia [...] de [...] de 20[...].

2 – Findo o prazo previsto no número anterior, o presente contrato poderá ser renovado no seu termo por períodos de 2 anos, mediante reavaliação da manutenção dos requisitos de elegibilidade do(s) Arrendatário(s) ao PRAS.

3 – A renovação prevista no número anterior apenas será possível caso o(s) Arrendatário(s) não possua(m) dívidas perante o Município do Seixal relativas a rendas da habitação arrendada ou de abastecimento de água.

Cláusula Quarta

(Renda)

1 – O valor mensal da renda é de [...] € [...] (por extenso), não incluindo as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

2 – A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês seguinte à celebração do contrato de arrendamento.

3 – A renda mensal devida pelos arrendatários vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até ao dia 8 (oito) do mês em que ocorre o seu vencimento.

4 – A renda será paga, preferencialmente, através da rede Multibanco, com base nos códigos de pagamento constantes do recibo de renda emitido.

5 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, admite-se como meio alternativo de pagamento da renda, a transferência bancária para a conta do Município do Seixal constante do contrato de arrendamento;

6 – Para efeitos do disposto no número anterior, a transferência bancária deve indicar, expressamente, o número da respetiva habitação municipal, de forma que o Município do Seixal consiga identificar a sua proveniência, sob pena de não ser tida como paga a sobredita renda.

7 – Se o pagamento for efetuado por transferência bancária, o comprovativo do respetivo movimento será equiparado a recibo para devidos os efeitos legais.

8 – A renda será atualizada anualmente pela aplicação do coeficiente fixado, para cada ano, para efeito de atualização das rendas ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, comunicando o Senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

Cláusula Quinta

(Mora no pagamento da renda)

1 – Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município do Seixal tem o direito de exigir:

a) Além das rendas em atraso, uma indemnização moratória igual a 20 % do valor do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base em incumprimento na falta de pagamento, nos termos do artigo seguinte;

b) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, acionar os necessários procedimentos legais tendente à execução do contrato, para pagamento de quantia certa e respetiva ação de despejo, se e quando aplicável., além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 – Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3 – Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o Município do Seixal tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4 – A receção de novas rendas não priva o Município do Seixal do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas rendas em mora.

Cláusula Sexta

(Obrigações dos arrendatários)

Constituem obrigações do arrendatário:

a) Pagar a renda, no tempo, modo e lugar definidos;

b) Facultar ao Município do Seixal, o acesso à habitação, para efeitos realização de atos técnicos diversos, sempre que necessário;

c) Não utilizar a habitação para fim diverso daquele a que se destina;

d) Não fazer dela uma utilização imprudente;

e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município do Seixal ou outras autoridades públicas;

f) Assegurar a manutenção da habitação, procedendo à substituição do equipamento e aparelhagem que se deteriore, pelo seu uso regular, por outro de idêntica qualidade;

g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da habitação por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, sem prejuízo das exceções previstas legalmente;

h) Comunicar imediatamente ao Município do Seixal, sempre que tenha conhecimento de vícios na habitação, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado por este;

i) Celebrar com as entidades fornecedoras os respetivos contratos de abastecimento de água, eletricidade ou outros, respondendo pelos custos dos fornecimentos;

j) Cumprir com as obrigações previstas na alínea g) do n.º 2 do Artigo 23.º do Regulamento do PRAS;

k) Restituir a habitação arrendada findo o contrato.

Cláusula Sétima

(Prova de residência)

O(s) Arrendatário(s) terá(am) de apresentar, anualmente, prova de residência na habitação arrendada, mediante a apresentação de faturas relativas à contratação dos serviços de fornecimento de água, eletricidade ou telecomunicações.

Cláusula Oitava

(Uso efetivo da habitação)

1 – Os Arrendatários devem efetivamente usar a habitação para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de três meses.

2 – O não uso pelos arrendatários é lícito nas seguintes situações, devidamente comprovadas:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto.

Cláusula Nona

(Obras ordinárias e extraordinárias)

1 – Todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, são da responsabilidade exclusiva do Município do Seixal.

2 – As intervenções de manutenção derivadas do uso regular da habitação por parte do agregado habitacional são de exclusiva responsabilidade do arrendatário.

Cláusula Décima

(Acesso às habitações)

1 – O Município do Seixal pode, a todo o tempo, aceder à habitação arrendada, para realizar vistas técnicas, auditorias, fiscalizações ou acompanhamento da execução de obras de conservação que sejam autorizadas ao arrendatário, em cumprimento do artigo anterior, através dos seus serviços ou por quem seja mandatado para este efeito.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, podem ser realizadas medições, inspeções, levantamentos ou outros atos técnicos que se revelem necessários, podendo, ainda, ser obtidos registos fotográficos da habitação, tendo em vista comprovar a situação fatural existente.

3 – As deslocações ao local serão notificadas, previamente, aos arrendatários, para que possam estar presentes na diligência ou nomear quem os represente por forma a que seja concedido acesso à habitação, a quem representar o Município do Seixal, nestes atos técnicos.

4 – Dos atos mencionados, neste artigo, será lavrado auto, acompanhado dos respetivos registos fotográficos ilustrativos da situação existente, contendo, de forma sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados ou a realizar.

5 – A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento.

Cláusula Décima Primeira

(Resolução e denúncia)

1 – Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 – É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo Município do Seixal:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização da habitação contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso da habitação para fim diverso daquele a que se destina;

d) O não uso da habitação por mais de três meses, salvo nos casos previstos no n.º 2 da Cláusula 7.ª

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação;

f) A recusa injustificada dos arrendatários em permitir o acesso, por parte do Município do Seixal ou quem o represente, à habitação arrendada.

3 – Sem prejuízo do disposto na lei geral, o Município do Seixal pode, por motivo de relevante interesse público, devidamente fundamentado, proceder à denúncia dos contratos de arrendamento acessível, celebrados ao abrigo do presente Regulamento, desde que notifique os arrendatários, através de carta registada sob aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação à data de desocupação da habitação.

Cláusula Décima Segunda

(Anexos)

Constituem anexos ao presente contrato, dele fazendo parte integrante:

a) Anexo I: Caderneta predial da habitação

b) Anexo II: Ficha do Alojamento;

c) Anexo III: Declaração da Câmara Municipal do Seixal que ateste a veracidade das informações prestadas e o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, autorizando a verificação das informações prestadas;

d) Anexo IV: Declaração assinada pelos candidatos que confirme o teor da ficha, no que respeita à identificação e caracterização do alojamento e ao cumprimento das condições mínimas aplicáveis ao alojamento em matéria de segurança, salubridade e conforto;

- e) Anexo V: despacho de afetação da habitação ao PRAS;
- f) Anexo VI: credencial emitida pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do Artigo 16.º e n.º 5 do Artigo 20.º do Regulamento do PRAS, contendo declaração assinada por cada um dos candidatos que ateste a veracidade e atualidade das respetivas informações e documentos constantes no registo de candidatura e que autorize a sua verificação;
- g) Anexo VII: certificado de desempenho energético com o n.º [...];
- h) (Caso exista) Anexo VIII: [...] (Regulamento da propriedade horizontal)⁵.

Cláusula Décima Terceira

(Enquadramento do contrato de arrendamento no PRAS)

O Senhorio e Arrendatário, declaram assumir os deveres constantes do disposto nos Decretos-Leis n.ºs 68/2019 e 69/2019, ambos de 22 de maio e conhecer e aceitar que o enquadramento no PAA está dependente da verificação pelo IHRU, dos respetivos requisitos, devendo para o efeito ser entregues os seguintes documentos:

- a) O presente contrato de arrendamento;
- b) Comprovativo do registo do contrato de arrendamento no portal das finanças;
- c) Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível, previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos e de danos no locado, se exigível.

Cláusula Décima Quarta

(Foro escolhido)

Ao presente Contrato em matéria de litígio entre as partes, é competente, por acordo entre as partes, o Juízo Cível do Seixal do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa.

Feito em [...] (número de vias), em [...] (local), aos [...] dias do mês de [...] de 20[...].

O Senhorio

Paulo Alexandre da Conceição Silva

Presidente da Câmara Municipal do Seixal

O(s) Arrendatário(s)

¹ Nome

² Todos os candidatos — "...qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo..." — têm de ser outorgantes do contrato na qualidade de arrendatários, pelo que se existir mais de um arrendatário a presente minuta terá de ser adequada em conformidade.

³ Identificação da licença de utilização, através do seu número, data e da Câmara que a emitiu (licença de utilização n.º [...], emitida em [...], pela Câmara Municipal de [...]). Caso o alojamento não possua licença de utilização, a indicação do motivo por exemplo por ser anterior a 7 de agosto de 1951. Com efeito, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 1070.º do Código Civil, "o arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível."

⁴ A identificação dos membros do agregado habitacional é um dos elementos obrigatórios do contrato (cf. alínea b) do n.º 1 do artigo 18 do DL n.º 68/2019, de 22/05). No entanto, o agregado habitacional tanto pode ser constituído só por candidatos ao PRAS, como pode ter outros membros que não sejam candidatos. Assim, no texto do contrato, sugere-se uma redação para cada uma destas situações.

O Regulamento da propriedade horizontal quando exista será de constar como anexo, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 1 e do n.º 2, do artigo 3.º do DL 160/2026, 08/08, na sua atual redação.

ANEXO V

Minuta de Declaração

(a que se refere a alínea f) do n.º 3 do Artigo 32.º do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal)

O Município do Seixal, pessoa coletiva n.º 506 173 968, com sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45, 2844-001 Seixal, representado pelo Presidente do seu órgão executivo, Paulo Alexandre da Conceição Silva, com domicílio escolhido na sede da pessoa coletiva representada, e com poderes para o ato, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 3 do Artigo 27.º do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal, declara:

1 – Ser proprietário do prédio urbano, sito [...], n.º [...], freguesia de [...], concelho do Seixal, descrito na [...] Conservatória do Registo Predial de [...], sob o n.º [...], da referida freguesia, inscrito na matriz sob o artigo n.º [...], da freguesia de [...], destinado/a a habitação, conforme [...]¹.

2 – Que os elementos constantes da Ficha de Alojamento n.º [...], relativa ao prédio urbano supra referido, se encontram corretos.

3 – Que o alojamento em questão cumpre as condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto.

4 – Que autoriza o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) a verificar as informações prestadas.

Seixal, [...] de [...] de 20[...]

O Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Paulo Alexandre da Conceição Silva

¹ Identificação da licença de utilização, através do seu número, data e da Câmara que a emitiu (licença de utilização n.º [...], emitida em [...], pela Câmara Municipal de [...]). Caso o alojamento não possua licença de utilização, a indicação do motivo por exemplo por ser anterior a 7 de agosto de 1951. Com efeito, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 1070.º do Código Civil, "o arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível."

ANEXO VI

Minuta de Declaração

(a que se refere a alínea g) do n.º 3 do Artigo 32.º do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal)

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...], com o registo de candidatura no PMAA n.º [...], candidato, para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 3 do Artigo 27.º do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal, declara(m):

1 – Que os elementos constantes da Ficha de Alojamento n.º [...], relativa ao prédio urbano sito [...], n.º [...], freguesia de [...], concelho do Seixal, descrito na [...] Conservatória do Registo Predial de [...],

sob o n.º [...], da referida freguesia, inscrito na matriz sob o artigo n.º [...], da freguesia de [...], destinado/a a habitação, conforme [...]², se encontram corretos.

2 – Que o alojamento em questão cumpre as condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto.

[...](local), [...] de [...] de 20[...]

O(s) Candidato(s)

¹ Nome

² Identificação da licença de utilização, através do seu número, data e da Câmara que a emitiu (licença de utilização n.º [...], emitida em [...], pela Câmara Municipal de [...]). Caso o alojamento não possua licença de utilização, a indicação do motivo por exemplo por ser anterior a 7 de agosto de 1951. Com efeito, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 1070.º do Código Civil, "o arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível".

317996106