

## MUNICÍPIO DE OEIRAS

### Regulamento n.º 518/2023

*Sumário:* Aprova o Regulamento do Programa de Renda Acessível de Oeiras — PRAO.

Isaltino Afonso Morais, licenciado em Direito, presidente da Câmara Municipal de Oeiras  
Faz público que a Assembleia Municipal de Oeiras aprovou na sessão extraordinária n.º 7, realizada em 21 de março de 2023, nos termos do preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, mediante proposta da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária de 08 de março de 2023, o Regulamento do Programa de Renda Acessível de Oeiras (PRAO) e que seguidamente se transcreve:

#### **Regulamento do Programa de Renda Acessível de Oeiras (PRAO)**

O Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20|30 veio consagrar uma nova estratégia assente na 3.ª geração de políticas de habitação, com o objetivo de promover o acesso de todos os municípios a uma habitação condigna, dando particular importância ao meio envolvente, à integração na comunidade e ao indivíduo enquanto principal motor de mudança e de desenvolvimento. 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 como a educação, a saúde ou o emprego.

O Município de Oeiras tem vindo a promover a oferta de habitação em diversas vertentes, designadamente, em regime de arrendamento jovem, de arrendamento apoiado destinado aos estratos sociais mais carenciados, bem como diversas respostas de acolhimento temporário destinadas a municípios 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 de Oeiras, 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.

De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística, no conjunto dos 18 municípios que integram a Área Metropolitana de Lisboa, o concelho de Oeiras regista o terceiro valor mais elevado por m<sup>2</sup> na 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 de Oeiras (PRAO), de adesão voluntária para senhorios e arrendatários, ao qual podem aceder através de uma plataforma eletrónica especificamente criada para o efeito, com intermediação do Município na verificação do cumprimento dos respetivos requisitos legal e regulamentarmente aplicáveis. O PRAO tem como objetivo estimular o aumento da oferta de arrendamento em Oeiras, com limitação dos valores máximos das rendas aplicáveis.

Para os senhorios, o PRAO visa oferecer a cumulação da isenção fiscal das rendas em sede de IRS ou IRC, gerida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), com a isenção do Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) que sejam submetidos ao programa, durante a vigência dos contratos.

Para os arrendatários, o PRAO 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, e foi considerado compatível com o mesmo pelo IHRU, I. P. O respetivo projeto foi igualmente submetido a audição prévia das freguesias, nos termos do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, e 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 aprovou em 21 de março de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, o presente Regulamento Municipal do Programa de Renda Acessível de Oeiras, que ora se publica.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

1 — O presente regulamento aprova o Programa de Renda Acessível de Oeiras, adiante abreviadamente designado por «PRAO», definindo as condições da sua aplicação.

2 — O PRAO 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 residam ou trabalhem no Município de Oeiras.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

1 — O presente regulamento é aplicável aos contratos de arrendamento habitacional de prédios urbanos e de frações autónomas celebrados entre senhorios públicos ou privados e arrendatários beneficiários do PRAO.

2 — Os residentes ou trabalhadores no Concelho de Oeiras que pretendam beneficiar das condições de arrendamento ao abrigo do PRAO e que preencham os respetivos requisitos de elegibilidade, devem apresentar candidatura nos termos do Capítulo II do presente regulamento.

3 — Os senhorios que pretendam beneficiar dos incentivos ao arrendamento devem proceder à afetação das habitações ao PRAO, nos termos do Capítulo III do presente regulamento.

## Artigo 3.º

## Definições

Para efeitos do presente regulamento, considera-se:

- a) «Agregado familiar», as pessoas vinculadas por relações jurídicas familiares, que vivem em comunhão de mesa e habitação e em economia familiar, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), comprovado mediante a apresentação de declaração disponível no portal das finanças;
- b) «Representante do agregado», abreviadamente designado por «representante», pessoa singular que representa o agregado familiar e titula a inscrição no PRAO;
- c) «Senhorio», a pessoa singular ou coletiva titular dos poderes necessários para dar de arrendamento determinada habitação;
- d) «Habitação», a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma;
- e) «Rendimento anual», a soma de todos os rendimentos declarados em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) pelo representante e pelos elementos do seu agregado familiar;
- f) «Taxa de esforço», o valor percentual obtido pela divisão da renda máxima pela divisão por 12 (doze) do rendimento anual do agregado familiar;
- g) «Renda máxima», o valor máximo da renda mensal que os beneficiários do PRAO suportam por uma habitação adequada à dimensão do agregado;
- h) «Habitação de origem», a habitação ocupada pelo representante e pelo seu agregado familiar à data da candidatura.

## Artigo 4.º

## Finalidades e prazos mínimos de arrendamento

- 1 — Os contratos de arrendamento no âmbito do PRAO têm como finalidade a habitação própria e permanente.
- 2 — Os contratos de arrendamento são celebrados por um prazo mínimo de cinco anos, renovável por período estipulado entre as partes.

## Artigo 5.º

## Contratos de arrendamento

- 1 — Os contratos de arrendamento a celebrar ao abrigo do PRAO obedecem ao disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano e no Código Civil.
- 2 — Com a assinatura do contrato, os arrendatários beneficiários assumem a responsabilidade pela adequada utilização e manutenção do estado de conservação da habitação, bem como pela reparação de eventuais deteriorações resultantes da sua utilização, antes da sua restituição ao senhorio.
- 3 — As rendas devidas no âmbito do PRAO vencem ao dia 1 de cada mês, podendo ser pagas até ao dia 8 do mês respetivo, exceto se for definido prazo diferente no contrato de arrendamento.

## Artigo 6.º

## Afetação de habitações ao PRAO

- 1 — Podem ser afetas ao PRAO:

- a) As habitações que sejam propriedade ou estejam na posse do Município de Oeiras, e que sejam disponibilizadas para efeitos de arrendamento no âmbito do PRAO por deliberação da

Câmara Municipal ou por despacho do Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência que lhe for delegada sobre a matéria;

b) As habitações particulares que sejam disponibilizados para o efeito pelos respetivos proprietários, comproprietários ou usufrutuários com poderes para o efeito, mediante inscrição, nos termos do Capítulo III do presente regulamento.

2 — As inscrições para afetação de habitações ao PRAO podem ser apresentadas a qualquer momento, em plataforma eletrónica dedicada, acessível através do portal institucional do Município de Oeiras.

3 — O Município de Oeiras remete as inscrições ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), para verificação dos requisitos, através da plataforma daquela entidade.

4 — As habitações que sejam afetadas ao PRAO podem ser livremente retiradas, desde que sobre as mesmas não tenha sido celebrado contrato de arrendamento.

## CAPÍTULO II

### Candidatura a habitação no âmbito do PRAO

#### Artigo 7.º

##### Requisitos de elegibilidade

1 — Podem candidatar-se a uma habitação, no âmbito do PRAO, pessoas singulares e agregados familiares que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos de elegibilidade:

a) Residam ou trabalhem no Concelho de Oeiras há, pelo menos, 3 anos, a contar da data da candidatura;

b) Possuam cidadania de um Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, possuam autorização de residência ou de permanência em vigor para o período mínimo de nove meses a contar da data da candidatura;

c) Afirmem rendimento anual bruto igual ou inferior aos seguintes limites:

i) 1 pessoa: 35000€ (trinta e cinco mil euros);

ii) 2 pessoas: 45000€ (quarenta e cinco mil euros);

iii) Por cada elemento adicional do agregado familiar: + 5000€ (cinco mil euros).

d) Tenham a sua situação contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e da Segurança Social;

e) Tenham as suas obrigações financeiras regularizadas perante o Município de Oeiras.

2 — Não são considerados elegíveis ao PRAO os agregados familiares cujos elementos:

a) Sejam proprietários, usufrutuários ou detentores a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado em Concelho da Área Metropolitana de Lisboa;

b) Sejam arrendatários de outra habitação sita em Concelho da Área Metropolitana de Lisboa, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que se deve fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente, até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;

c) Sejam beneficiários de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se comprovarem a cessação dos mesmos até à celebração do novo contrato de arrendamento;

d) Sejam titulares, cônjuges ou unidos de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, salvo se comprovarem a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento;

3 — Podem ser considerados elegíveis os agregados que se encontrem na situação prevista na alínea a) do número anterior, mas que invoquem e comprovem que o prédio ou fração detido não reúne as condições necessárias à satisfação do fim habitacional, que não detém o gozo efetivo do imóvel, ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte, cabendo ao Município avaliar a situação invocada e decidir quanto à sua elegibilidade.

4 — Os limites previstos na alínea c) do n.º 1 constam da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, e são automaticamente atualizados em caso de alteração ao referido normativo.

### Artigo 8.º

#### Candidatura a habitação

1 — A candidatura a habitação no âmbito do PRAO é apresentada através de requerimento a submeter na plataforma eletrónica dedicada, acessível através do portal institucional do Município de Oeiras.

2 — A cada candidatura corresponde um agregado familiar, e cada elemento do agregado apenas pode integrar uma candidatura.

3 — A candidatura deve conter:

- a) O contacto de correio eletrónico do representante do agregado familiar;
- b) Os dados de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Os rendimentos de todos os elementos que integram o agregado familiar.

### Artigo 9.º

#### Documentos instrutores das candidaturas

1 — As candidaturas são acompanhadas dos seguintes documentos instrutores:

a) Declaração de composição do agregado familiar, emitida pela AT, disponível no portal das finanças;

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

c) Nota de liquidação da última declaração disponível do IRS de todos os elementos do agregado familiar, desde que se reporte a um dos últimos dois anos fiscais anteriores à data da candidatura;

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

e) Documentos comprovativos de propriedade de prédios urbanos, designadamente certidão emitida pela AT atestando que nenhum dos elementos do agregado familiar consta no sistema de informação do IMI como proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;

f) Declaração assinada por todos os elementos do agregado familiar que sejam maiores de idade, na qual confirmam a veracidade e atualidade das informações e dos documentos constantes no registo da candidatura, e declaram tomar conhecimento de que os dados pessoais fornecidos se destinam a tratamento para os fins estritamente necessários à gestão da candidatura e à fiscalização do cumprimento dos deveres assumidos no âmbito do PRAO, inclusivamente quanto aos dependentes a seu cargo.

2 — Não sendo possível a apresentação da nota de liquidação do IRS, prevista na alínea c) do número anterior, designadamente por início de atividade laboral posterior, devem ser apresentados todos os documentos comprovativos dos rendimentos efetivamente auferidos nos seis 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 10.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 11.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 12.º

##### Análise das candidaturas

1 — Na sequência da sua análise, são objeto de indeferimento, a notificar aos representantes dos agregados familiares nos termos do artigo seguinte, as candidaturas que:

- a) Não cumpram os requisitos de elegibilidade previstos no artigo 7.º;
- b) Não sejam acompanhadas dos elementos ou documentos previstos nos artigos 8.º e 9.º, respetivamente, após notificação dos representantes para a sua junção;
- c) Cujas taxas de esforço não ultrapassem 35 %, conforme previsto no n.º 1 do artigo 15.º;
- d) Contenham informações ou documentos falsos, incompletos ou inexatos.

2 — Em caso de deferimento da candidatura, os representantes são notificados da sua elegibilidade e da definição do seu âmbito, com base nas informações prestadas, compreendendo os seguintes aspetos:

- a) Intervalo de preço de renda admissível, calculado nos termos do n.º 1 do artigo 15.º;
- b) Tipologia de alojamento máxima admissível, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º

3 — Os representantes que sejam notificados da elegibilidade da sua candidatura devem, no prazo de 10 dias úteis, confirmar todos os dados fornecidos na mesma.

4 — Em caso de ausência de manifestação dos representantes nos termos previstos no número anterior após regular notificação para o efeito, a candidatura será objeto de indeferimento.

## Artigo 13.º

**Comunicações e notificações**

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

## Artigo 14.º

**Limites do valor da renda**

1 — A renda mensal de uma habitação a disponibilizar no âmbito do PRAO não pode ser superior às seguintes rendas máximas, por tipologia:

- a) T0 — 390€;
- b) T1 — 455€;
- c) T2 — 650€
- d) T3 e superiores — 780€.

2 — Os limites máximos de renda previstos no número anterior são majorados em 10 % no caso do senhorio se encontrar vinculado à afetação do imóvel a habitação em regime de renda acessível pelo prazo mínimo de 25 anos, ao abrigo do artigo 3.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro.

3 — Os limites máximos de renda previstos no n.º 1 são ainda proporcionalmente majorados, até um máximo de 10 %, quando as habitações sejam avaliadas com um resultado final superior a 1, na sequência da aplicação da seguinte fórmula:

$$1 + [((Cv + Cl + Cq)/3) - 1,40]$$

em que:

- Cv = Coeficiente de vetustez inscrito na Caderneta Predial Urbana da fração
- Cl = Coeficiente de localização inscrito na Caderneta Predial Urbana da fração
- Cq = Coeficiente de qualidade inscrito na Caderneta Predial Urbana da fração

4 — As majorações previstas nos n.ºs 2 e 3 podem ser cumuladas.

5 — Em qualquer caso, o valor da renda calculada com base nos números anteriores deve ser sempre inferior, quer ao limite geral, quer ao limite específico, definidos, respetivamente, nos anexos I e II da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

6 — Os limites máximos de renda aplicáveis à habitação não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

7 — Os limites máximos de renda podem ser atualizados anualmente nos termos do artigo 1077.º do Código Civil.

## Artigo 15.º

**Taxa de esforço e tipologia**

1 — Nos contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do PRAO, a renda mensal tem de corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35 % do Rendimento Médio Mensal (RMM = Rendimento Anual/12) do agregado familiar.

2 — A tipologia da habitação deve observar os seguintes limites máximos:

- a) Agregados até dois elementos — T2;
- b) Agregados com três ou quatro elementos — T3;
- c) Agregados com cinco ou mais elementos — T4 ou superior.

## Artigo 16.º

**Acesso ao PRAO**

1 — O deferimento da candidatura apresentada corresponde à elegibilidade do agregado para aceder à oferta de habitação existente no PRAO e disponível na plataforma eletrónica dedicada.

2 — Aos candidatos ao PRAO é concedido acesso na plataforma ao elenco de habitações disponíveis, de acordo com os critérios de tipologia e taxa de esforço definidas na respetiva candidatura.

3 — Para o efeito do arrendamento de habitação disponível no PRAO, os beneficiários contactam o senhorio através da plataforma eletrónica dedicada.

4 — A seleção final do arrendatário é efetuada pelo senhorio.

5 — No caso de habitações municipais, a seleção do arrendatário é efetuada pelo Município, de acordo com os critérios referidos no artigo seguinte.

## Artigo 17.º

**Habitações afetas ao PRAO pelo Município**

1 — Quando as habitações sejam afetas ao PRAO pelo Município de Oeiras, a seleção dos arrendatários é efetuada mediante procedimento de atribuição devidamente publicitado na plataforma dedicada, que pode ser efetuado por tipologia de habitação, por freguesia ou por fração, em função da disponibilidade existente.

2 — O procedimento de atribuição de habitações pelo Município é objeto de aviso de abertura a publicar no respetivo portal institucional, e sujeito a manifestação de interesse pelos beneficiários elegíveis no prazo definido no respetivo aviso.

3 — No caso de a procura superar a oferta de habitações disponíveis, os beneficiários são ordenados com base no critério da antiguidade, de acordo com a data da elegibilidade da respetiva candidatura, prevalecendo as mais antigas.

4 — Selecionado o candidato nos termos do presente artigo, o mesmo é notificado da data e local para assinatura do contrato de arrendamento.

5 — Em caso de desistência de um beneficiário notificado para o efeito do disposto no número anterior, é notificado o beneficiário seguinte na respetiva lista de ordenação.

## Artigo 18.º

**Celebração do contrato**

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

2 — Após a celebração do contrato, as partes enviam ao Município, no prazo de 10 dias úteis, os seguintes documentos:

a) Para o efeito da concessão dos benefícios fiscais previstos no presente regulamento e no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o senhorio envia o contrato de arrendamento celebrado nos termos do PRAO, o comprovativo do registo do referido contrato no portal da AT, e o comprovativo da contratação do seguro previsto no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio;

b) O arrendatário envia o comprovativo da celebração dos contratos de seguro previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, nos termos do artigo seguinte, e o comprovativo da denúncia do contrato de arrendamento da habitação de origem, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento, quando aplicável.

3 — A não comparência injustificada dos beneficiários na data e local indicados para a assinatura do contrato de arrendamento implica a sua exclusão do PRAO.



## Artigo 19.º

**Seguros**

Na sequência da celebração do contrato, os arrendatários beneficiários do PRAO são 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.

## Artigo 20.º

**Prova de residência**

O beneficiário do PRAO 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.

## CAPÍTULO III

**Afetação de habitações ao PRAO**

## Artigo 21.º

**Requisitos mínimos das habitações**

1 — As habitações a afetar ao PRAO devem:

- a) Ser detentoras de licença ou autorização de utilização válida, podendo esta, se aplicável, ser substituída por certidão de antiguidade emitida há menos de um ano; e
- b) Cumprir as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto previstas no artigo 2.º da Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho.

2 — As habitações cujos edifícios são detentores de certidão de antiguidade devem cumprir os requisitos mínimos aplicáveis do Regime Geral das Edificações Urbanas, designadamente os previstos nos artigos 65.º, 67.º, 69.º, 71.º, 77.º e 79.º

## Artigo 22.º

**Inscrição de habitações**

1 — A inscrição de habitações no PRAO é efetuada na plataforma eletrónica dedicada, disponível através do portal institucional do Município.

2 — A inscrição efetua-se mediante o preenchimento e submissão da «ficha da habitação», preenchida com a identificação civil e fiscal do senhorio, bem como o respetivo endereço de correio eletrónico.

3 — Com a inscrição, o senhorio compromete-se à aplicação, no máximo, do valor das rendas previstas por tipologia no artigo 14.º

4 — A inscrição deve ser instruída com os seguintes documentos relativos à habitação:

- a) Certidão do registo e caderneta predial;
- b) Licença de utilização, quando legalmente exigível;
- c) Certificado energético;
- d) Apólice de seguro da habitação;
- e) Levantamento fotográfico com um máximo de cinco imagens da habitação;
- f) Declaração assinada pelo senhorio, na qual confirma a veracidade e atualidade das informações e dos documentos constantes da inscrição da habitação, e declara tomar conhecimento de que os dados pessoais fornecidos se destinam a tratamento para os fins estritamente necessários à gestão do processo de inscrição e à fiscalização do cumprimento dos deveres assumidos no âmbito do PRAO.

5 — A inscrição da habitação pode ser feita pelo senhorio ou por representante deste com poderes para o efeito.

6 — A inscrição da habitação é titulada por comprovativo da sua submissão.

7 — Cada inscrição diz respeito a uma habitação, sem prejuízo de o mesmo prédio urbano poder ser objeto da inscrição de várias ou de todas as habitações.

8 — O senhorio é responsável pela veracidade das informações e pela atualidade dos elementos apresentados na candidatura da habitação, podendo a qualquer momento proceder à sua alteração ou ao seu cancelamento.

#### Artigo 23.º

##### Suprimento de deficiências

Caso a inscrição não seja acompanhada dos elementos e documentos previstos no artigo anterior, o senhorio é notificado para proceder à sua junção, sob pena de cancelamento da inscrição.

#### Artigo 24.º

##### Avaliação das habitações

1 — Encontrando-se o processo de inscrição devidamente instruído, os serviços municipais contactam o senhorio para o efeito da realização de uma vistoria à habitação e respetivas partes comuns, tendo em vista a confirmação do seu estado de conservação e habitabilidade, e da sua adequação para efeitos do PRAO.

2 — Podem ser dispensados da realização de vistoria as habitações cuja licença de utilização tenha sido emitida há menos de um ano a contar da data da sua inscrição no PRAO.

3 — A vistoria realizada pelos técnicos municipais é objeto de registo, do qual constam, designadamente:

a) A confirmação dos elementos submetidos na inscrição, e do cumprimento dos requisitos da habitação previstos no artigo 21.º;

b) A avaliação do estado de conservação da habitação.

#### Artigo 25.º

##### Cancelamento da inscrição

1 — A inscrição da habitação no PRAO é objeto de cancelamento pelo Município, mediante notificação ao senhorio, por motivos de:

a) Deficiente instrução do processo de inscrição, após notificação do senhorio para a junção dos elementos em falta, nos termos do artigo 23.º;

b) Prestação de falsas declarações pelo senhorio;

c) Falta de colaboração do senhorio nas diligências instrutórias ou na realização da vistoria;

d) Falta de condições do alojamento para a sua afetação ao PRAO.

2 — O cancelamento da inscrição pelos motivos expostos nas alíneas b) e c) determina a impossibilidade adicional de inscrição da habitação no PRAO, por um período de 5 anos.

#### Artigo 26.º

##### Elegibilidade das habitações para efeitos do PRAO

1 — Quando, na sequência da sua avaliação, se considere que a habitação reúne as condições necessárias de habitabilidade e conforto para poder ser afeta ao PRAO, o senhorio é notificado de que a habitação será incluída na listagem de imóveis a publicitar na plataforma eletrónica dedicada.

2 — A não celebração de contrato de arrendamento no âmbito do PRAO durante dois anos consecutivos após a inclusão da habitação na plataforma, por inexistência de candidatos interessados, determina a caducidade da sua afetação ao PRAO, e a sua consequente eliminação da plataforma dedicada.

#### Artigo 27.º

##### Seguros

Na sequência da celebração do contrato, os senhorios são obrigados a contratar o seguro de arrendamento acessível previsto na alínea a) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho.

#### Artigo 28.º

##### Benefícios fiscais

1 — Os rendimentos prediais resultantes do contrato de arrendamento celebrado no âmbito do PRAO são isentos de tributação em sede de IRS ou de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

2 — Enquanto vigorar o contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do PRAO, o senhorio será igualmente isento do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

3 — O Município assegura o cumprimento dos procedimentos necessários junto da AT para efeitos da concessão da isenção de IMI.

4 — O Município submete na plataforma eletrónica do IHRU, I. P., os documentos elencados no n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, para efeitos da concessão da isenção em sede de IRS ou de IRC ao abrigo daquele regime.

5 — Para o efeito do disposto nos números anteriores, o senhorio deve prestar toda a colaboração necessária à instrução dos processos de isenção, sob pena da sua não concessão.

6 — Para efeitos da atribuição dos benefícios fiscais previstos no presente artigo, o senhorio e o arrendatário têm de enviar ao Município os comprovativos elencados no n.º 2 do artigo 18.º do presente regulamento após a assinatura do respetivo contrato.

7 — O senhorio é obrigado a comunicar ao Município a ocorrência da cessação do contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do PRAO, no prazo máximo de 10 dias, e o Município informará a AT para efeitos de cessação da isenção de IMI e o IHRU, I. P. para efeitos de cessação da isenção em sede de IRS ou IRC.

8 — Sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que possa decorrer dos mesmos factos, o incumprimento imputável ao senhorio, das disposições do presente regulamento ou das demais disposições legais e contratualmente aplicáveis, implica a cessação do contrato e a perda total dos benefícios fiscais concedidos desde o início da sua execução, bem como o consequente pagamento dos impostos que seriam devidos ao Estado, acrescidos de juros compensatórios.

### CAPÍTULO IV

#### Disposições finais

#### Artigo 29.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 30.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

E para constar se passou o presente e outros de igual teor, que vão ser publicitados nos lugares de estilo.

10 de abril de 2023. — O Presidente, *Isaltino Morais*.

316374104