

Presidência do Governo

Resolução do Conselho do Governo n.º 205/2020 de 27 de julho de 2020

Considerando que um dos objetivos do Governo Regional é a possibilidade de disponibilizar soluções habitacionais a todos os seus cidadãos que configurem um custo acessível aos seus rendimentos;

Considerando que na prossecução desse objetivo, a mobilização e recurso a fogos de propriedade privada, através do arrendamento, e posterior subarrendamento, é uma solução a considerar no âmbito do mercado de arrendamento;

Considerando o significativo de número de imóveis que estão afetos ao mercado de Alojamento Local que sofreu uma redução brusca no número de reservas devido à crise provocada pela pandemia de Covid-19;

Considerando que uma forma de dinamizar o mercado de arrendamento pode ser concretizada através de um Programa que, por um lado, permita às famílias terem acesso a habitação com renda acessível e, por outro lado, permita aos proprietários de alojamentos locais recuperar parte do investimento que realizaram naqueles empreendimentos, como consequência do crescimento deste tipo de mercado nos últimos anos;

Considerando que através da criação de um Programa específico para o efeito, são definidos os critérios a que obedecem os contratos de arrendamento a celebrar com os proprietários de alojamentos locais e os contratos de subarrendamento a realizar com as famílias que dispõem de rendimentos, mas necessitam urgentemente de poder aceder a habitação com contratos com rendas acessíveis aos seus rendimentos.

Assim, nos termos das alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 90.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o Conselho do Governo resolve:

- 1 - Criar o Programa + Habitação, P+H, para propiciar acesso a uma habitação com renda acessível, mobilizando, para o efeito, a propriedade privada em regime de contrato de arrendamento.
- 2 - Aprovar o Regulamento do Programa + Habitação (P+H), em Anexo à presente resolução, da qual é parte integrante.
- 3 - Os encargos resultantes do Programa + Habitação são suportados pelas dotações inscritas na ação 10.2.1, referente ao Programa de Apoio Famílias com Futuro.
- 4 - A presente Resolução entra em vigor do dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho do Governo Regional, em Angra do Heroísmo, em 13 de julho de 2020. - O Presidente do Governo Regional, *Vasco Ilídio Alves Cordeiro*.

ANEXO

Regulamento do Programa+Habitação (P+H)

Capítulo I

Objeto e âmbito de aplicação

Artigo 1.º

Conceito e objeto

1- O Programa+Habitação (P+H) é um Programa de acesso à habitação com renda acessível, mobilizando a propriedade privada em regime de contrato de arrendamento.

2- No âmbito do P+H, a Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, na condição de sujeito passivo, celebrará contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis que reúnam as devidas condições, com expressa autorização destes para os dar em subarrendamento aos candidatos admitidos no âmbito do presente Regulamento.

3- Na condição de arrendatário, a Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, colocará os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível regional, sendo da sua inteira responsabilidade a seleção dos particulares a quem os venha a atribuir e a gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação permanente que com aqueles venha a celebrar.

4- Para efeitos de aplicação deste Programa apenas serão considerados elegíveis os imóveis afetos ao Registo Regional de Alojamento Local, cujo processo consta no departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo com a categoria de Alojamento Local (AL).

Artigo 2.º

Vigência do P+H

1- O P+H vigora até 31 de dezembro de 2020, podendo ser prolongado até nova data por decisão do membro do governo com competência em matéria de habitação.

2- O presente Regulamento aplica-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pela Região, através do departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação, no âmbito do P+H até à data definida no número anterior.

3- O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento que, no âmbito do P+H, venham a ser celebrados com a Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, será o que resultar do quadro legal à data em vigor.

Artigo 3.º

Regime aplicável

1- A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte da Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, no âmbito do P+H será feita por consulta ao mercado, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Parte I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

2- Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no P+H e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, a Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, em função das necessidades e das condições de mercado, promoverá a Consultas Públicas de Arrendamento, das quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.

3- A abertura de Consultas Públicas de Arrendamento é determinada por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, onde se indicará o período durante o qual os candidatos poderão apresentar propostas de contratação de arrendamento nos termos e condições previstos no presente Regulamento.

4- A atribuição dos fogos arrendados pela Região no âmbito do P+H e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar obedecerão ao disposto no presente Regulamento.

5- A Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, praticará nos contratos de subarrendamento a renda que entenda adequada ao cumprimento dos propósitos das políticas de renda acessível.

Capítulo II

Arrendamento de imóveis no âmbito do P+H

Artigo 4.º

Contratos de arrendamento

1- No presente Capítulo são estabelecidos os termos e condições fixados pela Região, através do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação, para celebrar, enquanto arrendatária, contratos de arrendamento para fins habitacionais no âmbito e para efeitos do P+H.

2- Os contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do P+H obedecerão ao disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano, NRAU, no Código Civil e legislação aplicável ao arrendamento urbano, com as especificidades resultantes deste Regulamento.

3- Nos termos do que expressamente se consagrará nos contratos de arrendamento, os senhorios aceitarão, desde logo, que a Região subarrende parcial ou totalmente, os locados para arrendamento acessível, reconhecerão todas as situações de subarrendamento a celebrar pela Região durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento, aceitarão que, durante o prazo de vigência do arrendamento, a Região celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas e renunciarão ao direito de se substituírem ao arrendatário/Região no subarrendamento total.

4- Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário e pelo proprietário.

5- Aos subarrendatários não é permitido usar o imóvel para alojamento local ou subarrendar o mesmo.

Artigo 5.º

Valores máximos de referência de renda

1- Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o preço da renda mensal máxima, na modalidade habitação, contratualizáveis no âmbito do P+H, será o menor dos seguintes valores:

- a) O limite máximo de preço de renda por tipologia e localização, definidas no Anexo I, do presente Regulamento, do qual faz parte integrante;
- b) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos do Anexo II, do presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

2- O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da aplicação do definido no número anterior.

3- Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 12.º, as rendas serão atualizadas 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.

4- Não haverá lugar à atualização extraordinária de renda.

5- No momento da celebração do contrato a Região pagará, a título de caução, o valor correspondente à renda de um mês do locado.

Artigo 6.º

Imóveis mobilados

1- Sempre que o imóvel a tomar de arrendamento pela Região esteja mobilado, os limites máximos de preço mensal de renda previstos no artigo anterior poderão ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário a determinar nos termos seguintes:

2- Os candidatos descrevem e indicam a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento no âmbito do P+H;

3- A Região no âmbito da vistoria a realizar nos termos do artigo 19.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixará o respetivo valor na respetiva ficha técnica.

4- O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pela Região, através do departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação, ao respetivo candidato com a apresentação de proposta de majoração de renda que vigorará durante o período inicial do contrato.

5- Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato poderá optar entre retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

6- A majoração do valor mensal de renda consubstancia o preço pela transmissão dos bens móveis para a esfera da Região, a qual será diluída ao longo do prazo inicial do contrato de arrendamento no valor majorado da renda.

Artigo 7.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento terão a duração inicial de três anos, renovando-se anualmente, até ao máximo de três anos, salvo se o senhorio ou a Região se opuserem à renovação do contrato com a antecedência mínima de cento e oitenta dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte enviada por carta registada com aviso de receção.

2- Quando se realizem obras no locado, nos termos previstos no n.º 2 e seguintes do artigo seguinte, o prazo inicial mínimo do contrato será de cinco anos, contados desde a data da conclusão e receção das respetivas obras pelo senhorio e pela Região, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo oposição à renovação por qualquer das partes, nos termos previstos na parte final do número anterior, devendo a comunicação do senhorio observar, neste caso, a antecedência mínima de duzentos e quarenta dias.

3- Em caso de renovação, poderá a Região denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do sétimo ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao senhorio com a antecedência mínima de cento e oitenta dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

4- Em situações excepcionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, poderá a Região contratar arrendamentos por prazo inferior a cinco anos.

Artigo 8.º

Obras

1- Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os imóveis a tomar de arrendamento pela Região deverão estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e se encontrarem em bom ou razoável estado de conservação.

2- Admite-se que os imóveis a tomar de arrendamento pela Região possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, nos termos previstos nos artigos 6.º e 6.º-A do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, RJUE, a realizar entre a data da celebração do correspondente contrato e a data de início do arrendamento.

3- Para efeitos do disposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a intenção de realizar obras, com a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada.

4- Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, os candidatos podem, nos termos da lei, solicitar a antecipação de rendas.

5- Sempre que uma instituição particular de solidariedade social ou entidade particular de interesse público candidate simultaneamente ao P+H mais do que cinco fogos habitacionais, poderão ser estabelecidas condições especiais para permitir ao candidato realizar as obras necessárias naqueles que delas careçam dentro do quadro legal e regulamentar em vigor ou nos termos previstos no número seguinte.

6- Para efeitos do número anterior, quando pelo menos 40% dos fogos habitacionais propostos carecerem de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, poderá a Região proceder à antecipação de rendas para a totalidade dos fogos propostos arrendar no âmbito do P+H.

7- Para além do adiantamento de renda previsto nos n.ºs 4 e 6, poderá o senhorio consignar ainda as rendas a que terá direito receber para pagamento da empreitada das obras referidas nos n.ºs 2 e 6 supra, desde que a Região aceite expressamente tal consignação de rendimentos.

8- Nos casos previstos nos n.ºs 2 e 6:

a) A celebração do contrato de arrendamento ocorre em momento prévio ao início das respetivas obras e a posse efetiva do locado pela Região inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento;

b) A data de início do contrato de arrendamento ocorrerá no dia seguinte à data de conclusão e receção conjunta das obras pelo senhorio e pela Região;

c) O contrato de arrendamento será sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pela Região.

9- Em caso de incumprimento, poderá a Região substituir-se ao senhorio na realização das obras, ressarcindo-se do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 9.º

Obrigações das partes

1 - Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o senhorio obrigado a:

a) cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;

b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;

c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos enquanto vigorar o arrendamento, devendo fazer prova anual da sua vigência perante o departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação;

d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil.

e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.

2- A Região fica obrigada, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina;
- c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º;
- d) Suspender o Registo Regional de Alojamento Local.

3- Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1, poderá a Região substituir-se ao senhorio na contratação ou renovação de seguro multiriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro a Região e sendo ressarcida do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

4- Findo o período de afetação do imóvel ao Programa + Habitação, a direção regional com competência em matéria de habitação comunica à direção regional com competência em matéria de turismo o termo do contrato de arrendamento do imóvel.

5- O explorador do estabelecimento de alojamento local deve solicitar à direção regional com competência em matéria de turismo a reativação do registo, no prazo de cento e vinte dias, a contar da data de termo do contrato de arrendamento, data a partir da qual o registo é automaticamente cancelado.

6- Para efeitos da reativação prevista no número anterior, é efetuada uma vistoria prévia para verificação da manutenção dos requisitos mínimos da tipologia para o qual se encontra registado, a qual é realizada pelos serviços inspetivos com competência em matéria de turismo.

Artigo 10.º

Obras ordinárias e extraordinárias

1- Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil será da responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.

2- Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, não realizar alguma destas obras, a Região poderá optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir ao senhorio na realização daquelas, como devido ressarcimento na retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e no Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, com as posteriores alterações.

3- As reparações urgentes, destinadas a suprir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada contratado diretamente pela Região ou pelo subarrendatário.

4- Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve a Região comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como a intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

5- O senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.

6- Excetua-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que a Região, diretamente ou através do seu subcontratado, assumirá a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

7- Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

8- O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum é da responsabilidade do senhorio, nos termos previstos no correspondente Regulamento de condomínio.

Artigo 11.º

Restituição do locado

1- Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, a Região obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios livres e devolutos de pessoas e bens e em condições de conservação análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2- A celebração do contrato e a restituição do imóvel, serão precedidas de uma vistoria a realizar conjuntamente por representantes do senhorio e da Região, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifique o estado inicial do imóvel, e do equipamento fixo, e as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo da Região.

3- Para efeito da vistoria a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes poderá nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos, para assessorar a referida vistoria e a quem caberá dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes.

4- Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1 supra, deverão estas ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando a Região o respetivo encargo, em quantia não superior a seis vezes o valor mensal de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

5- Quando o valor das obras de reposição seja de montante superior ao previsto no número anterior, competirá à Região realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

Artigo 12.º

Periodicidade da renda

1- O senhorio poderá requerer, por escrito, à Região que durante o prazo de duração inicial do arrendamento a prestação periódica que constitui a renda tenha periodicidade anual, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação, ainda que o senhorio tenha beneficiado anteriormente da faculdade prevista nos n.ºs 4 a 7 do artigo 8.º;

b) Tenham decorrido mais de trinta dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1;

2- Verificando-se as condições previstas no número anterior, poderá a Região, em razão das condições de mercado e das disponibilidades financeiras, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de doze meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos.

3- A partir do início do quarto ano de duração do contrato de arrendamento a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor.

4- Fora das situações previstas nos números antecedentes em que a renda seja fixada por períodos anuais, o pagamento da renda será feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 9 do artigo 8.º e no n.º 4 do artigo 10.º.

5- O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo e terceiro ano de vigência do contrato.

6- O estabelecido no número anterior não impedirá que a Região, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento.

Artigo 13.º

Apresentação de propostas

1- Durante o período de Consulta Pública de Arrendamento, CPA, poderão apresentar à Região propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias de imóveis localizados na Região e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas no Capítulo I do presente Regulamento.

2- À data de celebração dos contratos de arrendamento com a Região os imóveis deverão, cumulativamente, reunir as seguintes condições:

a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;

b) Terem a respetiva situação fiscal e registral regularizada, incluindo a competente inscrição na matriz e no registo predial;

c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.

d) Serem possuidores de autorização de utilização para fins habitacionais, salvo se legalmente dispensados por terem sido inscritos na matriz antes de 1951 e não tiverem, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;

e) Deterem apólice de seguro multirriscos em vigor;

f) Estarem livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º deste Regulamento, para arrendamento de fogos mobiliados.

g) Estar registado no departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo com a categoria de AL.

3- Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos na matriz em nome do autor(es) de herança(s) indivisa(s) e registada a aquisição a favor dos herdeiros sem determinação de parte ou direito, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com a Região nos termos do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Exclusões

1- Não poderão candidatar-se ao P+H pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada ou que tenham dívidas à segurança social ou à Região.

2 - Estão excluídos, do P+H, os tipos de alojamento local previstos nas alíneas a), d) e e) do artigo 2.º da Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto.

3 - Não serão celebrados contratos de arrendamento pelo Região no âmbito do P+H que incidam sobre locados que:

a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;

b) Estejam em mau estado de conservação;

c) Estejam em insuficiente estado de conservação e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses;

d) Tenham sido adquiridos à Região;

e) Excedam, na tabela de ordenação final, a quantidade de imóveis solicitadas no âmbito da Consultas Públicas de Arrendamento (CPA).

Artigo 15.º

Procedimento das consultas públicas de arrendamento

1- Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Consultas Públicas de Arrendamento (CPA) serão publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da *internet* do Governo Regional, promovendo as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.

2- O anúncio da CPA identificará obrigatoriamente o prazo durante o qual se manterá válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pela Região nesse horizonte temporal, o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo e a correspondente despesa.

Artigo 16.º

Apresentação de propostas

1- Durante o período fixado por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente por via eletrónica, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave móvel digital.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3- No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos os seguintes elementos:

a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contato e endereço de correio eletrónico;

b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;

c) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel mediante a apresentação do certificado energético;

d) Indicação da área bruta privativa do imóvel mediante a apresentação da caderneta predial do imóvel;

e) Indicação do estado de conservação do imóvel usando uma das quatro classificações:

i) novo a estrear;

ii) bom;

iii) satisfatório;

iv) mau, a necessitar de obras;

f) Indicação do número de Registo Regional de Alojamento Local (AL), mediante a entrega de declaração assinada permitindo a consulta do processo de registo de AL junto do departamento do Governo Regional competente em matéria de turismo;

g) Declaração de aceitação expressa e incondicional das condições deste Regulamento.

4- Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os interessados descrever e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5- Quando os interessados pretendam realizar obras no imóvel nos termos e para os efeitos do disposto nos números 3 e 4 do artigo 8.º, devem manifestar tal intenção no momento da apresentação da proposta, descrevendo os respetivos trabalhos, indicando o valor orçamentado para a correspondente empreitada e, requerendo o recebimento a título de adiantamento, do valor correspondente até três meses de renda.

6- Pretendendo os interessados submeter ao P+H mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os necessários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

7- Sempre que as condições técnicas o não permitirem, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet do Governo Regional e enviar o mesmo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, para o endereço de correio eletrónico indicado no anúncio da CPA.

8- Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal ou pessoalmente no departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

9- A prestação de falsas declarações ou incumprimento das condições do P+H determinarão a exclusão das propostas.

Artigo 17.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de três meses.

Artigo 18.º

Tramitação das CPA

1- No prazo máximo de quinze dias a contar do fim do prazo para entrega de propostas a que se refere o artigo 16.º, o departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação notificará, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, com proposta de renda, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 19.º, da exclusão da(s) proposta(s), com indicação do motivo, ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

2- As notificações por via eletrónica serão efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo dos candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações no departamento referido no número anterior.

3- Na notificação da aceitação condicionada da proposta constará ainda a data em que terá lugar a vistoria ao imóvel, que terá de ser marcada nos quinze dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação, caso não existe recusa formal da proposta condicionada, também efetuada por via eletrónica.

Artigo 19.º

Vistorias técnicas

1- As vistorias técnicas serão realizadas a pedido da direção regional competente em matéria de habitação, e por quem esta indicar, tendo em vista verificar as condições de candidatura, nos termos do artigo 16.º.

2- As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e da sua aceitabilidade no âmbito do P+H;
- b) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação novo a estrear, bom, satisfatório, mau a necessitar de obras;
- c) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel, em particular, quanto a canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
- d) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º;
- e) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização para efeitos do disposto no artigo 8.º e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão.

3- A informação referida nos números anteriores deverá ser recolhida e inserida em ficha técnica que será assinada pelos representantes do candidato e da direção regional competente em matéria de habitação.

4- O Relatório da vistoria técnica é anexo ao contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 20.º

Critérios de ordenação

A direção regional competente em matéria de habitação apreciará as propostas que forem submetidas e tomará a decisão de contratar, mediante a ordenação das candidaturas, segundo critérios a definir na CPA, que ponderará os seguintes fatores:

- a) Localização
- b) Estado de conservação
- c) Valor da renda definida de acordo com o artigo 5.º deste Regulamento.

Artigo 21.º

Decisão de contratar

1- A direção regional competente em matéria de habitação não fica obrigada à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento.

2- No prazo máximo de trinta dias a contar da data de conclusão da vistoria, a direção regional competente em matéria de habitação notificará os candidatos dos resultados da vistoria técnica realizada nos termos do artigo 19.º, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do P+H e de eventuais condições a cumprir até à celebração dos contratos de arrendamento.

3- Com a notificação de aceitação, fica a direção regional competente em matéria de habitação autorizada a publicitar o imóvel no âmbito dos procedimentos necessários para celebrar o contrato de subarrendamento.

4- Os contratos de arrendamento deverão ser celebrados no prazo máximo de quinze dias a contar da data indicada no n.º 2.

5- Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 8 do artigo 8.º os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do P+H terão início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Artigo 22.º

Comunicação à Autoridade Tributária

O senhorio deve promover, nos termos legais, o registo do contrato de arrendamento junto da Autoridade Tributária.

Capítulo III

Subarrendamento de imóveis no âmbito do P+H

Artigo 23.º

Condições de acesso

1- O acesso dos agregados familiares concorrentes a uma habitação no âmbito do P+H depende:

a) Do agregado familiar auferir um rendimento mensal corrigido (RMC) que configure uma taxa de esforço superior a 35% face à renda de arrendamento máxima por tipologia e zona da habitação que lhe será atribuída, definida no anexo I;

- b) Do agregado familiar auferir um rendimento mensal corrigido (RMC) que configure uma taxa de esforço inferior a 70% face à renda de arrendamento máxima por tipologia e zona da habitação que lhe será atribuída, definida no anexo I;
- c) Nenhum dos membros do agregado familiar deter, a qualquer título, outra habitação que possa satisfazer as necessidades habitacionais do agregado;
- d) Nenhum dos membros do agregado familiar estar a usufruir, ou ter usufruído, de apoios públicos para acesso a habitação própria, exceto se o apoio se justificar por constituição de novo agregado familiar ou para resolução provisória e urgente da situação habitacional do agregado;
- e) Todos os membros do agregado familiar encontrarem-se em situação fiscal e contributiva regular;
- f) Do agregado candidatado não estar a usufruir de subvenção mensal financeira atribuída no âmbito do Programa Famílias com Futuro, vertente Incentivo ao Arrendamento, ou programa equivalente, exceto se após a atribuição da subvenção financeira mensal, tenha de suportar uma taxa de esforço superior a 30% do rendimento mensal corrigido (RMC).

2- Para efeitos do cálculo da taxa de esforço mencionada na alínea f) do número anterior o RMB não poderá ser inferior a 1,5 vezes o valor da renda mensal contratada.

3- Sem prejuízo da responsabilidade criminal, a prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, ou a falsificação de documentos constitui causa de exclusão da candidatura ou de resolução do contrato.

4- Quando, nos termos do número anterior, haja lugar à exclusão da candidatura ou à resolução do contrato, o candidato ou contraente beneficiário fica impedido de se candidatar, nessa ou noutra qualidade, a qualquer programa de apoio à habitação promovido pela Região durante o período de três anos.

5- Se, por facto superveniente à candidatura e decisão da mesma, o agregado familiar deixar de reunir as condições de acesso ao apoio previsto no presente diploma, cessa, de imediato, o contrato de subarrendamento celebrado com a Região.

6- O agregado ter residência permanente na Região há mais de três anos, à data de apresentação da candidatura.

Artigo 24.º

Forma da candidatura

- 1- A candidatura inicia-se a requerimento dos interessados, mediante a apresentação de formulário próprio, após o anúncio e publicação de Regulamento com as condições específicas de acesso ao programa P+H.
- 2- Os documentos e os elementos necessários à formalização da candidatura, os serviços onde as mesmas deverão ser apresentadas e respetivos períodos de candidatura são fixados em regulamento específico.

Artigo 25.º

Instrução da candidatura

- 1- O processo de candidatura é instruído pela direção regional competente em matéria de habitação e pelos serviços executivos periféricos do departamento do Governo Regional com competência na mesma matéria.
- 2- A instrução cabe ao diretor regional com competência em matéria de habitação, com poderes de delegação.
- 3- A instrução compreende o conjunto de diligências necessárias à verificação da conformidade da candidatura e da sua admissibilidade, a qual deverá ser concluída no prazo de sessenta dias úteis a contar da data de apresentação do formulário de candidatura.

Artigo 26.º

Diligências instrutórias

- 1- Na fase de instrução das candidaturas, o serviço instrutor promoverá as diligências necessárias para aferir da elegibilidade da candidatura.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, deve ser fixado um prazo não inferior a dez dias úteis, a contar da data da notificação, para os candidatos apresentarem os elementos que lhes forem solicitados.
- 3- A não observância do disposto no número anterior determina a exclusão da candidatura.

4- Todos os atos instrutórios realizados são registados e arquivados no processo do candidato a que digam respeito.

Artigo 27.º

Prioridades de instrução

1- A prioridade das candidaturas será atribuída em função da pontuação obtida pelos critérios definidos em regulamento específico, que pontuará as candidaturas de acordo os rendimentos, composição e localização da morada do agregado no momento da candidatura.

2- O estabelecido no número anterior, conjugado com o número e tipologia de habitações disponibilizadas para subarrendamento no âmbito do P+H, implica que:

a) A análise e decisão das candidaturas é feita de acordo com a pontuação obtida segundo o Regulamento específico;

b) A decisão de admissão da candidatura fica suspensa até que estejam reunidas as condições para que aquela seja proferida, sem prejuízo do disposto nos números seguintes e nos artigos 110.º e 112.º do Código do Procedimento Administrativo.

3- Os candidatos devem ser notificados da suspensão referida na alínea b) do n.º 2 do presente artigo.

4- Se, por virtude da suspensão mencionada no número anterior, for ultrapassado o ano civil relevante no que concerne aos documentos apresentados em sede de candidatura, a decisão sobre admissibilidade da mesma deverá ser precedida da atualização dos documentos que se afigurem necessários para o efeito.

Artigo 28.º

Projeto de decisão, audiência prévia e relatório final

Concluída a instrução do processo, o serviço instrutor elabora um projeto de decisão fundamentado, observando-se o disposto nos artigos 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo quanto à audiência dos interessados.

Artigo 29.º

Decisão

1- O processo de candidatura, acompanhado pelo projeto de decisão e de relatório final elaborado pelo serviço instrutor, que proceda à ponderação das observações que eventualmente forem formuladas em sede de audiência prévia, é submetido a decisão do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação.

2- A decisão deverá ser notificada ao candidato, contendo os elementos necessários para que o interessado fique a conhecer todos os aspetos relevantes da mesma.

3- A aceitação da habitação a atribuir ao agregado familiar candidatado é materializada com a assinatura do contrato de subarrendamento que se regerá pelo Novo Regulamento de Arrendamento Urbano (NRAU).

Artigo 30.º

Validade da candidatura

1- No caso de a decisão de uma candidatura ser de deferimento, e para a qual não tenha sido atribuída uma habitação por falta de habitação arrendada no âmbito da CPA definida no capítulo II deste Regulamento, manter-se-á válida durante um período de seis meses contados a partir da data de conclusão de apresentação de candidaturas do concurso onde foi formalizada.

2- No caso de ser lançado novo concurso no âmbito do capítulo III deste Regulamento, antes de decorrido o prazo mencionado no número anterior, as candidaturas deferidas, às quais não tenha sido atribuída habitação, serão consideradas e serão priorizadas em relação às novas candidaturas apresentadas.

Artigo 31.º

Exclusão e resolução do contrato

1- São excluídos os candidatos admitidos que não aceitem, expressa ou tacitamente, sem justificação atendível, a habitação que lhes foi destinada ou que, sem justo impedimento, não compareçam ao ato de outorga do contrato de subarrendamento.

2- Os contratos de subarrendamento previstos no presente Regulamento serão resolvidos nos termos previstos no NRAU, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3- No caso de a resolução do contrato se fundamentar na falta de pagamento de renda, haverá, ainda, lugar ao pagamento dos valores em falta, acrescidos de juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

4- Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam impedidos de aceder, nessa ou noutra qualidade, ao apoio previsto no P+H pelo período de dois anos.

5- Os beneficiários cujo contrato seja resolvido nos termos do n.º 2 poderão ser impedidos de aceder, nessa ou noutra qualidade, ao apoio previsto no P+H pelo período de dois anos, por decisão do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, atenta a gravidade dos factos praticados.

Artigo 32.º

Renda

1- A renda mensal a aplicar no contrato de subarrendamento terá em conta o rendimento do agregado familiar e deverá configurar uma taxa de esforço superior a 30% do RMC.

2- A definição da renda a aplicar no contrato de subarrendamento consta no regulamento específico de cada concurso para atribuição de imóveis.

Artigo 33.º

Cumulação de subsídios

O apoio previsto neste Regulamento não é cumulável com qualquer outro de idêntica natureza ou finalidade, sem prejuízo do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 23.º do presente Regulamento.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor na data da publicação no Jornal Oficial que cria o P+H, podendo os candidatos submeter as suas propostas nos períodos constantes do despacho a que se refere o n.º 3 do artigo 3.º.

Artigo 35.º

Normas finais

1- Celebrados os contratos de arrendamento no âmbito do programa, e quando os fogos estiverem em condições de poderem ser objeto de subarrendamento, o departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação tomará a posse efetiva dos mesmos, competindo a esta unidade orgânica a atribuição dos mesmos, a celebração e a gestão dos contratos que venha a celebrar.

2- Quaisquer lacunas ou questões interpretativas das normas do presente Regulamento serão integradas e esclarecidas pelo departamento do Governo Regional com competência em matéria de habitação, a quem compete a gestão dos contratos de arrendamento e de subarrendamento no âmbito do P+H.

ANEXO I

O limite máximo de preço de renda por tipologia e localização

Valor máximo de renda por tipologia [€]

	Tipologia					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Zona I	300	400	450	550	650	750
Zona II	250	300	375	450	525	600

Zonas															
Corvo	Vila do Corvo	Vila do Corvo	I	Pico	Madalena	Madalena	I	São Miguel	Ponta Delgada	Capelas	I	São Miguel	Ribeira Grande	Rabo de Peixe	I
Faial	Horta	Castelo Branco	I	Pico	São Roque do Pico	Prainha	II	São Miguel	Ponta Delgada	Covoadá	II	São Miguel	Vila Franca do Campo	Ponta Garça	II
Faial	Horta	Cedros	II	Pico	São Roque do Pico	Santa Luzia	II	São Miguel	Ponta Delgada	Fajã de Cima	I	São Miguel	Vila Franca do Campo	Tsinhas	II
Faial	Horta	Feteira	II	Pico	São Roque do Pico	Santo Amaro	II	São Miguel	Ponta Delgada	Fenais da Luz	II	São Miguel	Vila Franca do Campo	Ribeira Seca (VFC)	I
Faial	Horta	Flamengos	I	Pico	São Roque do Pico	Santo António	II	São Miguel	Ponta Delgada	Feteiras	II	São Miguel	Vila Franca do Campo	Água d'Alto	II
Faial	Horta	Pedro Miguel	II	Pico	São Roque do Pico	São Roque	I	São Miguel	Ponta Delgada	Ginetes	II	São Miguel	Vila Franca do Campo	São Miguel	I
Faial	Horta	Praia do Norte	II	Santa Maria	Vila do Porto	Santa Bárbara	II	São Miguel	Ponta Delgada	Livramento	I	São Miguel	Vila Franca do Campo	São Pedro (VFC)	I
Faial	Horta	Salão	II	Santa Maria	Vila do Porto	Almagreira	II	São Miguel	Ponta Delgada	Mosteiros	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Altare	II
Faial	Horta	Angústias	I	Santa Maria	Vila do Porto	Santo Espírito	II	São Miguel	Ponta Delgada	Pilar	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Cinco Ribeiras	I
Faial	Horta	Capelo	II	Santa Maria	Vila do Porto	São Pedro	II	São Miguel	Ponta Delgada	Relva	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Dose Ribeiras	II
Faial	Horta	Conceição	I	Santa Maria	Vila do Porto	Vila do Porto	I	São Miguel	Ponta Delgada	Remédios (PDL)	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Porto Santo	I
Faial	Horta	Matriz	I	São Jorge	Calheta	Norte Pequeno	II	São Miguel	Ponta Delgada	Santa Bárbara (PDL)	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Raminho	II
Faial	Horta	Praia do Almocharife	II	São Jorge	Calheta	Calheta	I	São Miguel	Ponta Delgada	Santo António	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Santa Bárbara	II
Faial	Horta	Ribeirinha	II	São Jorge	Calheta	Ribeira Seca	II	São Miguel	Ponta Delgada	São Vicente	I	Terceira	Angra do Heroísmo	São Bartolomeu	I
Flores	Lajes das Flores	Fajã Grande	II	São Jorge	Calheta	Santo Antão	II	São Miguel	Ponta Delgada	Sete Cidades	II	Terceira	Angra do Heroísmo	São Mateus	I
Flores	Lajes das Flores	Fajãzinha	II	São Jorge	Calheta	Topo	II	São Miguel	Ponta Delgada	Fajã de Baixo	I	Terceira	Angra do Heroísmo	São Sebastião	II
Flores	Lajes das Flores	Fazenda	II	São Jorge	Velas	Norte Grande	II	São Miguel	Ponta Delgada	Santa Clara	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Serreta	II
Flores	Lajes das Flores	Lajedo	II	São Jorge	Velas	Urzelina	II	São Miguel	Ponta Delgada	São José	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Terra Chã	I
Flores	Lajes das Flores	Lajes	II	São Jorge	Velas	Manadas	II	São Miguel	Ponta Delgada	São Pedro (PDL)	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Conceição	I
Flores	Lajes das Flores	Lomba	II	São Jorge	Velas	Rosais	II	São Miguel	Ponta Delgada	São Roque	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Feteira	I
Flores	Lajes das Flores	Mosteiro	II	São Jorge	Velas	Santo Amaro	II	São Miguel	Ponta Delgada	São Sebastião	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Porto Judeu	I
Flores	Santa Cruz das Flores	Cedros	II	São Jorge	Velas	Velas	I	São Miguel	Povoação	Água Retorta	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Ribeirinha	I
Flores	Santa Cruz das Flores	Ponta Delgada	II	São Miguel	Lagoa	Cabouco	I	São Miguel	Povoação	Fajal da Terra	II	Terceira	Angra do Heroísmo	Santa Luzia	I
Flores	Santa Cruz das Flores	Caveira	II	São Miguel	Lagoa	Água de Pau	I	São Miguel	Povoação	Nossa Senhora dos Remédios	II	Terceira	Angra do Heroísmo	São Bento	I
Flores	Santa Cruz das Flores	Santa Cruz	I	São Miguel	Lagoa	Remédios	II	São Miguel	Povoação	Furnas	I	Terceira	Angra do Heroísmo	São Pedro	I
Graciosa	Santa Cruz da Graciosa	Guadalupe	II	São Miguel	Lagoa	Ribeira Chã	II	São Miguel	Povoação	Povoação	I	Terceira	Angra do Heroísmo	Sé	I
Graciosa	Santa Cruz da Graciosa	Luz	II	São Miguel	Lagoa	Rosário	I	São Miguel	Povoação	Ribeira Quente	II	Terceira	Praia da Vitória	Aguaiã	II
Graciosa	Santa Cruz da Graciosa	São Mateus	II	São Miguel	Lagoa	Santa Cruz	I	São Miguel	Ribeira Grande	Calhetas	I	Terceira	Praia da Vitória	Cabo da Praia	II
Graciosa	Santa Cruz da Graciosa	Santa Cruz	I	São Miguel	Nordeste	Achada	II	São Miguel	Ribeira Grande	Fenais da Ajuda	II	Terceira	Praia da Vitória	Fonte do Bastardo	II
Pico	Lajes do Pico	Calheta do Nesquim	II	São Miguel	Nordeste	Achadinha	II	São Miguel	Ribeira Grande	Lomba da Maia	II	Terceira	Praia da Vitória	Fontinhas	II
Pico	Lajes do Pico	Piedade	II	São Miguel	Nordeste	Algarvia	II	São Miguel	Ribeira Grande	Lomba de São Pedro	II	Terceira	Praia da Vitória	Porto Martins	I
Pico	Lajes do Pico	Ribeirinha	II	São Miguel	Nordeste	Lomba da Fazenda	II	São Miguel	Ribeira Grande	Maia	I	Terceira	Praia da Vitória	Quatro Ribeiras	II
Pico	Lajes do Pico	São João	II	São Miguel	Nordeste	Nordeste	I	São Miguel	Ribeira Grande	Porto Formoso	II	Terceira	Praia da Vitória	São Brás	II
Pico	Lajes do Pico	Lajes	I	São Miguel	Nordeste	Salga	II	São Miguel	Ribeira Grande	Ribeira Seca (RG)	I	Terceira	Praia da Vitória	Vila Nova	II
Pico	Lajes do Pico	Ribeiras	II	São Miguel	Nordeste	Santana	II	São Miguel	Ribeira Grande	Ribeirinha (RG)	II	Terceira	Praia da Vitória	Biscoitos	I
Pico	Madalena	Bandeiras	II	São Miguel	Nordeste	Santo António Nordestinho	II	São Miguel	Ribeira Grande	Santa Bárbara (RG)	I	Terceira	Praia da Vitória	Lajes	I
Pico	Madalena	São Caetano	II	São Miguel	Nordeste	São Pedro (N)	II	São Miguel	Ribeira Grande	São Brás	II	Terceira	Praia da Vitória	Santa Cruz	I
Pico	Madalena	São Mateus	II	São Miguel	Ponta Delgada	Ajuda	II	São Miguel	Ribeira Grande	Conceição	I				
Pico	Madalena	Candelária	II	São Miguel	Ponta Delgada	Arrifes	I	São Miguel	Ribeira Grande	Matriz (RG)	I				
Pico	Madalena	Criação Velha	II	São Miguel	Ponta Delgada	Candelária	II	São Miguel	Ribeira Grande	Pico da Pedra	I				

ANEXO II

Método de cálculo do limite específico de preço de renda por alojamento

1- O valor do limite específico do preço de renda mensal aplicável a uma habitação no âmbito do Programa +Habitação resulta da seguinte expressão:

$$VL_{\text{esp}} = 0,8 \times A \times C_e \times C_q \times V_{\text{arr}}$$

em que:

VL_{esp} - Valor do limite específico do preço de renda da habitação;

A- Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 2;

C_e - Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 5;

C_q - Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 6;

V_{arr} - Valor mediano das rendas por metro, onde se localiza o alojamento, nos termos do n.º 8;

2- A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da seguinte expressão:

$$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$$

em que:

A_a - Área bruta privativa;

A_b - 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.

3- 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.

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

$$C_{aj} = \sqrt[3]{\left(\frac{90}{A_a + 0,3 \times A_b}\right)}$$

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

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

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

Tipo de edifício:

Apartamento	0
Moradia em banda	0,05
Moradia Geminada	0,07
Moradia isolada	0,09

Piso (no caso de apartamento):

Sótão	0,01
Piso elevado	0,02
Rés-do-chão	0
Cave	-0,03

Acesso (no caso de apartamento):

Com elevador ou R/C	0,02
1.º andar ou cave sem elevador	0,01
2.º andar sem elevador	0
3.º andar sem elevador	-0,01
4.º andar ou superior sem elevador	-0,03

Estacionamento:

Sem estacionamento	0
um lugar	0,03
dois lugares ou mais	0,04

Equipamentos de cozinha:

Habituação não equipada	0
Habituação equipada	0,03

Mobiliário:

Habituação não mobilada	0
Habituação mobilada	0,03

Estado de conservação:

Primeira utilização	0,04
Bom	0,02
Satisfatório	0

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

- a) «Apartamento», uma habitação que ocupa parte de um edifício, sendo o acesso direto ou através de espaços comuns;
- b) «Moradia», uma habitação que ocupa a totalidade do edifício, sendo designada de: «isolada», quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus anexos); «geminada», quando o edifício está justaposto a outro através de uma empena; ou «em banda», quando o edifício está justaposto a outros através de duas empenas;
- c) «Sótão», o piso situado no desvão da cobertura inclinada de um edifício;
- d) «Rés-do-chão», o piso que se encontra junto à cota da soleira da entrada principal do edifício;
- e) «Cave», um piso abaixo do rés-do-chão;
- f) «Estacionamento», um ou mais lugares de estacionamento privativos afetos à habitação;
- g) «Habitação equipada», uma habitação com, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro;
- h) «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;
- i) «Primeira utilização», habitação nova ou que vai ser objeto da primeira utilização após uma reabilitação da qual resulta a ausência de anomalias aparentes;
- j) Estado de conservação «Bom», habitação sem anomalias ou com anomalias pontuais que apenas prejudicam o aspeto;
- k) Estado de conservação «Satisfatório», habitação com anomalias extensas que apenas prejudicam o aspeto ou anomalias pontuais que prejudicam o uso.

8- O valor mediano das rendas por m², V_{arr} , obtém-se da seguinte tabela:

€/ m ²						
Tipologia	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Zona I	4,20	4,20	4,10	4,10	3,85	3,85
Zona II	3,85	3,85	3,95	3,95	4,00	4,00