

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Regulamento n.º 572/2025

Sumário: Aprova o Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento – Habitar Funchal.

Maria Cristina Andrade Pedra Costa, Presidente da Câmara Municipal do Funchal, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea t), do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), e dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 56.º do RJAL, conjugado com o artigo 139.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal do Funchal, tomada em reunião ordinária de 16 de abril de 2025, a Assembleia Municipal do Funchal, na sua sessão ordinária de 29 de abril de 2025, deliberou por maioria, nos termos da alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, aprovar o Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento – Habitar Funchal, cujo teor se publica em anexo.

6 de maio de 2025. – A Presidente da Câmara Municipal do Funchal, Maria Cristina Andrade Pedra Costa.

Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento – Habitar Funchal

Nota justificativa

O artigo 65.º n.º 1 da Constituição da República Portuguesa, dispõe que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

Com o propósito de contribuir para a plena concretização daquele direito fundamental, e consciente da importância das políticas públicas de habitação, o Município do Funchal pretende, através do presente Regulamento, implementar o Programa Municipal de Arrendamento – Habitar Funchal.

Este Programa Municipal, promovido pelo Município do Funchal, visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, cuja renda é apurada de acordo com a taxa de esforço compatível com os rendimentos dos agregados familiares.

Pretende-se, assim, contribuir para uma maior resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado imobiliário atual, a uma habitação adequada às suas necessidades.

Este Regulamento foi submetido a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, na sequência da respetiva publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2025 (Aviso n.º 5509/2025/2), e no sítio institucional do Município do Funchal na Internet (<https://www.funchal.pt/>), em cumprimento do disposto no n.º 1 e alínea c), do n.º 3 do artigo 100.º e artigo 101.º, ambos do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Normas Habilitantes

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, conjugado com as disposições dos artigos 97.º a 101.º, e artigos 135.º a 147.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, no uso das atribuições e competências previstas

nas alíneas h) e i), do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g), do n.º 1 e alínea k), do n.º 2 do artigo 25.º e nas alíneas k) e u), do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento cria o Programa Municipal de Arrendamento – Habitar Funchal, doravante designado por “Habitar Funchal”, que estabelece os critérios de atribuição de habitação a agregados familiares cujos rendimentos não lhes permite satisfazer, de forma adequada, as suas necessidades habitacionais no mercado imobiliário atual, mediante a celebração de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo sendo o valor da renda apurado através da taxa de esforço máxima compatível com os respetivos rendimentos.

Artigo 3.º

Objetivos

O Habitar Funchal tem por objetivos:

- a) Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, ajustados à situação socioeconómica dos agregados familiares;
- b) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional no Município do Funchal.

Artigo 4.º

Fim das Habitações

1 – As habitações atribuídas ao abrigo do Habitar Funchal, devem ser exclusivamente afetas à habitação permanente do agregado familiar beneficiário.

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, nomeadamente a cessação da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 5.º

Definições

1 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento entende-se por:

- a) Agregado Familiar – pessoa singular ou conjunto de pessoas que vivem em economia comum, constituído para além do candidato, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto, bem como, pelos dependentes e/ou ascendentes;
- b) Agregado Familiar em Situação Socioeconómica Intermédia – família cujo rendimento médio mensal líquido não permite arrendar uma habitação pelos seus próprios meios;
- c) Agregado Familiar Jovem em Início de Vida – jovens com idade igual ou superior a 18 e até 35 anos, inclusive, ou tratando-se de casal jovem, a média de idades não ultrapasse os 38 anos, aferido a 31 de dezembro do respetivo ano de abertura do procedimento concursal;
- d) Agregado Familiar Monoparental – família constituída por um ou mais menores, que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou até ao 2.º grau da linha colateral;
- e) Agregado Familiar Numeroso – família constituída por cinco ou mais pessoas, com relações de parentesco entre si;

f) Agregado Familiar Sénior – família exclusivamente constituída por pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, aferido a 31 de dezembro do respetivo ano de abertura do procedimento concursal;

g) Agregado Familiar Sinalizado por Entidades Competentes – família que se encontra em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrentes de ações de despejo ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social, devidamente sinalizadas e comprovadas pelas entidades competentes nas áreas da proteção civil, segurança social, saúde e justiça;

h) Arrendatário – pessoa singular que no âmbito do Habitar Funchal celebra contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo;

i) Candidato – pessoa singular, maior de idade, que representa o respetivo agregado familiar, no procedimento de candidatura ao Habitar Funchal;

j) Candidatura – ato através do qual o candidato submete eletronicamente com êxito a inscrição para atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível;

k) Dependente – filhos, adotados e enteados menores não emancipados ou sob tutela, e os filhos, adotados e enteados maiores, desde que não tenham mais do que 25 anos de idade, aferido a 31 de dezembro do respetivo ano de abertura do procedimento concursal;

l) Encargos Relacionados com o Pagamento da Renda – corresponde ao compromisso financeiro assumido pelo agregado familiar no pagamento mensal da renda legitimado por contrato de arrendamento;

m) Habitação Acessível – imóvel destinado a habitação permanente com valor de renda compatível com o rendimento do agregado familiar;

n) Pessoa com Deficiência – pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso, igual ou superior a 60 %;

o) Rendimento Anual Bruto (RAB) – quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar, sendo zero o valor do rendimento global ou não tendo havido lugar à entrega da declaração de IRS, considera-se:

i) Os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, gratificações e subsídios, com exceção do subsídio de alimentação, do abono de família e bolsas de estudo;

ii) As pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, baixas médicas e quaisquer outras;

iii) As prestações sociais relativas a desemprego, rendimento social de inserção e medidas ou programas de emprego;

iv) Outros rendimentos declarados;

p) Rendimento Anual Líquido (RAL) – o valor do rendimento anual bruto (RAB) apurado nos termos da alínea anterior do presente artigo, deduzido dos valores de retenção na fonte para efeitos de IRS e das contribuições obrigatórias efetuadas ao abrigo dos regimes da segurança social, Caixa Geral de Aposentações, I. P. (CGA, I. P.), Instituto de Proteção e Assistência na Doença, I. P. (ADSE, I. P.), Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS) ou outros equiparados;

q) Rendimento Médio Mensal Líquido (RMML) – corresponde ao duodécimo do rendimento anual líquido do agregado familiar;

r) Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) – retribuição fixada pelo Governo Regional para a Região Autónoma da Madeira, no ano civil a que se reportam os rendimentos do candidato e respetivo agregado familiar;

s) Taxa de Esforço com Encargos Relacionados com a Habitação – percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal suportada para habitação e o rendimento mensal líquido do agregado familiar;

t) Tipologia Adequada – habitação com o número de quartos adequados à satisfação das necessidades atuais do agregado familiar, conforme previsto no Anexo II, que faz parte integrante do presente Regulamento;

u) Valor da Renda por Metro Quadrado – corresponde ao valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses publicado pelo INE, I. P., para o concelho do Funchal, deduzido de uma percentagem do seu valor e afetado por um coeficiente de município conforme localização da habitação, nos termos definidos neste regulamento;

v) Vítima de Violência Doméstica – pessoa que se encontre em situação de violência doméstica devidamente comprovada pelas entidades competentes, nomeadamente Tribunais ou PSP.

CAPÍTULO II

Procedimento de Candidaturas e Atribuição

Artigo 6.º

Natureza Transitória da Atribuição de Habitação

A atribuição de habitação ao abrigo do presente Regulamento tem duração transitória, mantendo-se enquanto se verificarem os pressupostos da respetiva atribuição.

Artigo 7.º

Entidade Responsável

1 – O Habitar Funchal é promovido pela Câmara Municipal do Funchal, através da SocioHabitaFunchal, E. M., doravante designada por SHF, E. M., na qualidade de entidade gestora do parque habitacional municipal, a quem compete a análise das candidaturas, atribuir as habitações disponíveis e monitorizar as condições socioeconómicas dos candidatos.

2 – Compete à Câmara Municipal do Funchal, definir os empreendimentos habitacionais e o respetivo número de fogos a atribuir em regime de arrendamento acessível, ao abrigo do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Aviso de Abertura

1 – A abertura do procedimento de candidaturas ao Habitar Funchal, depende de deliberação da Câmara Municipal do Funchal.

2 – O aviso de abertura deve ser publicitado sob forma de edital, nos termos legais aplicáveis, e conter as seguintes informações:

- a) O período de candidatura;
- b) A localização e tipologia das habitações disponíveis;
- c) Os limites do valor da renda mensal, nos termos dos artigos 22.º e 23.º do Regulamento.

Artigo 9.º

Registo de Candidatura

1 – A candidatura ao Habitar Funchal é feita mediante o preenchimento do formulário de adesão disponível em sítio eletrónico da SHF, E. M., e da submissão eletrónica da documentação do respetivo agregado familiar.

2 – Será atribuído automaticamente um número de registo da candidatura.

Artigo 10.º

Comunicações Eletrónicas

1 – Todas as comunicações referentes ao procedimento de candidatura são concretizadas, exclusivamente, por meios eletrónicos.

2 – Considera-se notificado o candidato, em relação ao qual, exista recibo de entrega da notificação enviada através de sítio eletrónico da SHF, E. M., ou para o endereço de correio eletrónico indicado na candidatura.

3 – Os candidatos que estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante para aquele efeito.

Artigo 11.º

Condições de Acesso

1 – O acesso ao Habitar Funchal é determinado de acordo com o rendimento, composição e dimensão do agregado familiar.

2 – Podem candidatar-se ao Habitar Funchal, os agregados familiares que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Sejam constituídos por cidadãos maiores de 18 de anos ou emancipados, com exceção dos dependentes menores a seu cargo, de nacionalidade portuguesa ou detentores de título de residência válido,

b) Estejam inseridos no mercado de trabalho há pelo menos dois anos, sendo que, no caso de agregados familiares constituídos por mais do que um elemento, este requisito deverá verificar-se pelo menos em relação a um dos membros;

c) Tenham domicílio fiscal no Funchal há pelo menos 1 ano, imediatamente anterior à apresentação da candidatura;

d) Tenham a sua situação tributária e contributiva regularizada, perante a Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira (AT-RAM) e o Instituto de Segurança Social da Madeira, IP-RAM;

e) Tenham a sua situação regularizada no que concerne a taxas e outras receitas devidas ao Município do Funchal;

f) Possuam um Rendimento Anual Bruto (RAB) entre 12 e 70 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas (RMMG), conforme previsto no Anexo I, que faz parte integrante do presente Regulamento.

3 – O requisito previsto na alínea b) do número anterior, não se aplica aos membros do agregado familiar que sejam estudantes, desempregados, pensionistas por invalidez ou reformados, devidamente comprovado.

4 – Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura por cada procedimento de candidaturas ao Habitar Funchal, sem prejuízo da possibilidade de concorrer a vários empreendimentos habitacionais.

5 – Cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, exceto dependentes com guarda partilhada, mediante a apresentação de comprovativo da regulação das responsabilidades parentais.

6 – A tipologia das habitações disponíveis deve ser adequada à composição do agregado familiar, conforme previsto no Anexo II, que faz parte integrante do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Impedimentos de Acesso

1 – Não podem ser candidatos ao Habitar Funchal, os agregados familiares em que algum dos seus membros se encontrem nas seguintes condições:

a) Ser promitente-comprador, proprietário, comproprietário ou usufrutuário, de imóvel ou fração habitacional em território regional e/ou nacional;

b) Ser arrendatário de outra habitação no concelho do Funchal, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, devendo neste caso, fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente, até 5 dias úteis antes da data de celebração do contrato de arrendamento em regime de renda acessível;

c) Ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de habitação social já atribuída, salvo se comprovarem a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento;

d) Ser ex-arrendatário de uma habitação social requerida em ação de despejo com decisão transitada em julgado, por falta de pagamento de rendas, por deteriorações causadas no locado, ou ocupação ilegal da habitação social;

e) Ser candidato ativo para a atribuição de uma habitação social após seleção no âmbito do Habitar Funchal, devendo fazer prova da renúncia da candidatura apresentada para habitação social, até 5 dias úteis antes da data de celebração do contrato de arrendamento em regime de renda acessível.

2 – Nas situações previstas na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe à SHF, EM, avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.

3 – Está ainda impedido de aceder ao Habitar Funchal:

a) O candidato que para efeitos de atribuição ou arrendamento de uma habitação nos termos do presente Regulamento, utilize meios fraudulentos, apresente documentos e/ou preste declarações falsas ou omita dolosamente informações relevantes, sem prejuízo da responsabilidade civil e/ou criminal que ao facto corresponda;

b) O arrendatário ou elemento do agregado familiar que seja contemplado através deste programa municipal que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) O arrendatário ou elemento do agregado familiar que tenha incumprido obrigações contratuais em programas de habitação promovidas pelo Município do Funchal, nomeadamente incumprimento do contrato de arrendamento de habitação social, do subsídio municipal ao arrendamento ou de quaisquer normas de programas de habitação aprovados pelo Município do Funchal.

Artigo 13.º

Documentos Instrutórios

Sem prejuízo de outros que possam vir a ser solicitados para efeitos de apreciação, a candidatura deve ser instruída com os seguintes documentos, relativamente a todos os elementos do agregado familiar:

- a) Fotocópia do cartão de cidadão, autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- b) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia, que deve conter a menção do tempo de residência no Município do Funchal;
- c) Certidão do domicílio fiscal, com referência ao último ano, emitida pela Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira (AT-RAM);
- d) Comprovativo da composição do agregado familiar, emitido pela AT-RAM, nos 60 dias anteriores à data de submissão da candidatura;
- e) Comprovativo de todos os rendimentos auferidos pelos elementos do agregado familiar, maiores de 18 anos ou emancipados, designadamente, últimos três recibos de vencimento;
- f) Comprovativo do valor das prestações sociais (ex.: subsídio de desemprego, rendimento social de inserção, pensões de reforma, aposentação, velhice, sobrevivência, prestação social para a inclusão, entre outros), e modelo MG10 dos últimos três meses, quando aplicável;
- g) Inscrição no Instituto de Emprego, IP-RAM, caso se aplique;
- h) Certidão emitida pela AT-RAM, comprovativa de que não é proprietário de prédios imóveis destinados a habitação, localizados em território regional e/ou nacional;
- i) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação emitida pela AT-RAM, respeitante aos últimos dois anos fiscais imediatamente anteriores ao ano da candidatura, ou declaração do serviço de finanças competente que ateste a dispensa da sua entrega;
- j) Extrato de remunerações mensal, respeitante aos últimos dois anos imediatamente anteriores ao ano da candidatura;
- k) Certidão da situação tributária e contributiva regularizada, válida à data de apresentação da candidatura;
- l) Certidão demonstrativa da situação de não dívida ao Município do Funchal, emitida pelo respetivo serviço municipal competente;
- m) Documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais, quando aplicável;
- n) Declaração de frequência em estabelecimento de ensino no caso de estudantes com idade igual ou superior a 16 anos, quando aplicável;
- o) Atestado médico multiúso com incapacidade igual ou superior a 60 %, caso se aplique;
- p) Comprovativo do Estatuto de Vítima de Violência Doméstica, emitido nos últimos 90 dias anteriores à candidatura, caso se aplique;
- q) Contrato de arrendamento e recibos de renda referentes aos últimos três meses, caso se aplique;
- r) Comprovativo das entidades competentes nas áreas da proteção civil, segurança social, saúde e justiça, caso de aplicação.

Artigo 14.º

Análise das Candidaturas

1 – Findo o prazo de apresentação, a SHF, E. M., procede à validação dos requisitos das candidaturas de acordo com os documentos apresentados e a situação socioeconómica do agregado familiar.

2 – Os candidatos são notificados por via eletrónica, para, no prazo máximo de 10 dias úteis, procederem à submissão ou atualização em sítio eletrónico da SHF, E. M., dos documentos exigidos em falta, ou a prestação de alguma informação e/ou esclarecimento que se revele necessário.

3 – Para efeitos de análise das candidaturas, os serviços podem, em qualquer fase do procedimento, efetuar oficiosamente as diligências complementares que se mostrem necessárias.

4 – A SHF, EM, procede à ordenação das candidaturas validadas, de acordo com os critérios de classificação estabelecidos no artigo 16.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Indeferimento Liminar da Candidatura

1 – A candidatura é indeferida liminarmente sempre que se verifique alguma das seguintes situações:

a) Incumprimento de alguma das condições ou impedimentos de acesso, a que alude os artigos 11.º e 12.º do presente Regulamento;

b) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;

c) Não entrega dos documentos instrutórios exigidos dentro do prazo devido;

d) Prestação de falsas declarações e/ou documentos, omissão dolosa de informação ou utilização de meios fraudulentos.

2 – Os candidatos serão notificados por carta registada da decisão de indeferimento liminar, para, querendo, pronunciar-se por escrito, no prazo de 5 dias úteis.

Artigo 16.º

Classificação das Candidaturas

1 – A SHF, E. M., mediante deliberação da Câmara Municipal do Funchal, pode aplicar critérios específicos, preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos populacionais, bem como, a alteração dos limites do valor da renda, a praticar por tipologias habitacionais, nomeadamente:

a) Agregados familiares em situação socioeconómica intermédia;

b) Agregados familiares com pessoas portadoras de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;

c) Agregados familiares monoparentais;

d) Agregados familiares com dependentes a cargo;

e) Agregados familiares constituídos por Vítimas de Violência Doméstica;

f) Agregados familiares séniores;

g) Agregados familiares numerosos;

h) Agregados familiares com encargos relacionado com o pagamento da renda;

i) Agregados familiares jovens em início de vida;

j) Agregados familiares com maior número de adultos inseridos no mercado de trabalho, além do candidato;

k) Agregados familiares sinalizados por entidades competentes.

2 – As candidaturas são ordenadas de acordo com a classificação obtida após ponderação dos critérios previstos no número anterior, nos termos definidos no Anexo III do presente Regulamento.

3 – A classificação das candidaturas a que se refere o presente artigo, determina a afetação das habitações disponíveis, de acordo com a tipologia adequada aos agregados familiares.

Artigo 17.º

Critério de Desempate

1 – Existindo candidatos com a mesma classificação, em condição elegível para a atribuição de uma habitação, a SHF, E. M., procede ao desempate através de sorteio público, cuja data, hora e local de realização, deve ser comunicado a todos os interessados.

2 – Na data, hora e local designado para a realização do sorteio, procede-se à introdução em recetáculo transparente, de cupões representativos dos candidatos em situação de empate, identificados através do respetivo número de registo da candidatura.

3 – Antes do sorteio, será indicada pelo responsável máximo da SHF, E. M., uma pessoa idónea e imparcial, para proceder à extração dos cupões, em número igual às habitações disponíveis para atribuição no âmbito do Habitar Funchal.

4 – Adicionalmente, serão ainda extraídos os restantes cupões, por ordem preferencial de saída, dos candidatos que assumem a condição de suplentes.

Artigo 18.º

Atribuição de Habitações

1 – Compete à SHF, E. M., a atribuição de habitações ao abrigo do Habitar Funchal.

2 – Aos candidatos com a ponderação mais elevada, conforme a classificação apurada nos termos do disposto nos artigos 16.º e 17.º do presente Regulamento, são atribuídas as habitações disponíveis de acordo com a tipologia adequada à composição do agregado familiar.

3 – Os candidatos selecionados são notificados por carta registada e através de sítio eletrónico da SHF, E. M., para declarar formalmente que aceitam a habitação que lhes foi atribuída.

4 – A atribuição das habitações concretiza-se com a outorga do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, celebrado nos termos do Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

5 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os candidatos sem afetação de habitação por indisponibilidade de habitações a que se candidataram, permanecem na lista de classificação, assumindo a posição de suplentes.

6 – A lista de classificação é válida por um período de 24 meses, a contar da deliberação da Câmara Municipal do Funchal a que se refere o artigo 8.º n.º 1 do presente Regulamento, extinguindo-se o procedimento de candidaturas nessa data.

Artigo 19.º

Desistência

1 – Considera-se desistência da candidatura a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) Comunicação de desistência da candidatura por via eletrónica, através do sítio eletrónico da SHF, E. M., até à celebração do contrato de arrendamento em regime de renda acessível;
- b) A não entrega de documentos solicitados e/ou prestação de informações, dentro do prazo previsto no artigo 14.º n.º 2 do presente Regulamento;
- c) A falta de comparência injustificada, na data, hora e local indicados para a outorga do contrato promessa de arrendamento ou de contrato de arrendamento em regime de renda acessível;
- d) A recusa da habitação atribuída, exceto em situações, devidamente fundamentadas.

2 – Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, entende-se devidamente fundamentadas:

- a) Situações relacionadas, direta ou indiretamente, com a localização da habitação, tendo por objetivo a salvaguarda e proteção de menores ou Vítimas de Violência Doméstica;
- b) Problemas de saúde relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença crónica impeditivas, desde que exista implicação direta com as condições da habitação atribuída.

3 – Salvo nas situações de força maior, a desistência constitui um impedimento à apresentação de uma nova candidatura no âmbito do presente Regulamento, por um período de 24 meses.

4 – Em caso de desistência da candidatura, procede-se à substituição imediata pelo candidato seguinte constante da lista de classificação.

Artigo 20.º

Reatribuição de Habitações

1 – A reatribuição de habitações ocorre sempre que existam habitações devolutas, bem como, verifique-se a oposição à renovação do contrato de arrendamento ou denúncia.

2 – Nas situações previstas no número anterior, as habitações são reatribuídas aos candidatos suplentes incluídos na lista de classificação, de acordo com o disposto no artigo 18.º n.º 5 do presente Regulamento.

3 – Sempre que se verifique a caducidade da lista de classificação, nos termos do disposto no artigo 18.º n.º 6 do presente Regulamento, e não estando todas as habitações atribuídas, será publicado um novo aviso de abertura para apresentação de novas candidaturas.

4 – A Câmara Municipal do Funchal deve informar a SHF, E. M., sempre que haja suspeita de não ocupação de alguma habitação atribuída ao abrigo do Habitar Funchal.

Artigo 21.º

Reajuste da Habitação Atribuída

1 – A SHF, E. M., reserva-se ao direito de proceder a reajustes da habitação atribuída sempre que considere necessário e exista disponibilidade de habitações.

2 – Para efeitos de reajuste da habitação atribuída apenas são consideradas as situações decorrentes da necessidade de ajustamento de tipologia do agregado familiar ou em situações de perda/redução da mobilidade devidamente comprovadas.

3 – Apenas são considerados os pedidos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A habitação deverá ser entregue em bom estado de conservação, comprovado por auto de vistoria;
- b) Verifique-se o cumprimento das obrigações do contrato de arrendamento em vigor, designadamente, o pagamento pontual da renda e das regras de utilização da habitação e convivência;
- c) O requerente apresente declaração de denúncia ou proposta de revogação do contrato de arrendamento em vigor.

Artigo 22.º

Limites do Preço de Renda

1 – O preço de renda mensal de uma habitação concedida no âmbito do Habitar Funchal, deve ser inferior aos seguintes limites, arredondados à unidade:

- a) O limite geral do preço de renda, por tipologia, calculado de acordo com a fórmula estabelecida no Anexo IV do presente Regulamento;
- b) O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos do número seguinte.

2 – O valor de referência da renda de uma habitação é calculado de acordo com a fórmula de cálculo estabelecida no Anexo V do presente Regulamento, tendo em consideração, os seguintes fatores:

- a) Área;
- b) Qualidade da habitação;
- c) Certificação energética;
- d) Localização;
- e) Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, em conformidade com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Artigo 23.º

Cálculo de Rendas

Nos contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do Habitar Funchal:

- a) A renda mensal corresponde ao menor dos valores obtidos no cálculo dos limites referidos no artigo anterior e compreendida na moldura da taxa de esforço prevista na alínea seguinte;
- b) O preço de renda mensal a pagar pelo agregado familiar não pode ser inferior a 15 % nem superior a 35 % do seu Rendimento Médio Mensal Líquido (RMML), arredondado à unidade;
- c) O preço de renda a pagar pelo agregado familiar é revisto em cada renovação do contrato de arrendamento;
- d) As percentagens referidas na alínea b), podem ser alteradas por deliberação da Assembleia Municipal do Funchal, sob proposta do Executivo.

CAPÍTULO III

Contrato de Arrendamento

Artigo 24.º

Duração do Contrato de Arrendamento

1 – Os contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais celebrados no âmbito do Habitar Funchal, têm a duração de 5 anos, renovável por períodos iguais e sucessivos de 2 anos.

2 – Os agregados familiares deverão apresentar os documentos exigidos pela SHF, E. M., para validação das condições socioeconómicas que sustentaram a atribuição da habitação, com a antecedência mínima de 9 meses relativamente ao termo do prazo inicial do contrato ou da sua renovação.

3 – A falta de entrega da documentação necessária dentro do prazo estipulado no número anterior, ou a alteração das condições socioeconómicas que deixem de justificar a atribuição da habitação ao abrigo do Habitar Funchal, implica a não renovação do contrato de arrendamento.

4 – Qualquer alteração da composição do agregado familiar, durante a vigência do contrato de arrendamento, deve ser comunicada por escrito e autorizada pela SHF, E. M.

Artigo 25.º

Atualização da Renda

A renda dos contratos celebrados no âmbito do Habitar Funchal, será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 26.º

Proteção de Dados Pessoais

Nos termos da legislação em vigor, os candidatos devem prestar na apresentação da candidatura, a respetiva autorização expressa para efeitos de recolha e tratamento informático dos dados pessoais pela SHF, E. M., e cuja finalidade se restringe à aplicação do presente Regulamento.

Artigo 27.º

Direito Subsidiário

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste Regulamento, aplica-se a legislação em vigor cujo âmbito de aplicação incida sobre a matéria do caso omissa, nomeadamente, o Código Civil e o NRAU.

Artigo 28.º

Interpretação e Integração de Lacunas

As dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento, bem como, os casos omissos que não possam ser solucionados pelo direito subsidiário, são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal do Funchal.

Artigo 29.º
Entrada em Vigor

O presente Regulamento, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I
Rendimento Anual Bruto (RAB)

[a que alude o artigo 11.º n.º 2, alínea f) do Regulamento]

Número de elementos com rendimentos do agregado familiar	Mínimo	Máximo
1	12 RMMG	34 RMMG
2	18 RMMG	52 RMMG
≥ 3	26 RMMG	70 RMMG

ANEXO II
Tipologia Adequada por Agregado Familiar

[a que alude o artigo 5.º, alínea t) e artigo 11.º n.º 6 do Regulamento]

Composição do agregado familiar Número de pessoas	Tipologia	
	Mínimo	Máximo
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
≥ 5	T3	T4

ANEXO III
Critérios de Classificação das Candidaturas

(a que alude o artigo 16.º n.º 1 do Regulamento)

a) Agregado Familiar em Situação Socioeconómica Intermédia:

Intervalos de RMML	Pontos
< 1,10 RMMG	20
≥ 1,10 RMMG a < 1,33 RMMG	50
≥ 1,33 RMMG a < 1,77 RMMG	100
≥ 1,77 RMMG a < 2,55 RMMG	50

Intervalos de RMML	Pontos
$\geq 2,55$ RMMG a $< 3,32$ RMMG	20
$\geq 3,32$ RMMG	0

b) Agregado Familiar com Pessoas Portadoras de Deficiência com Grau de Incapacidade Igual ou Superior a 60 % (por elemento):

Famílias com incapacidade	Pontos
Sim	50
Não	0

c) Agregado Familiar Monoparental:

Famílias monoparentais	Pontos
Sim	50
Não	0

d) Agregado Familiar com Dependentes a Cargo:

Número de dependentes	Pontos
1	25
≥ 2	50

e) Agregado Familiar Constituído por Vítimas de Violência Doméstica (VVD):

Famílias VVD	Pontos
Sim	50
Não	0

f) Agregado Familiar Sénior:

Famílias séniores	Pontos
Sim	50
Não	0

g) Agregado Familiar Numeroso:

Famílias numerosas	Pontos
< 5 elementos	0
≥ 5 elementos	25

h) Agregado Familiar com Encargos Relacionados com o Pagamento da Renda:

Encargos com renda	Pontos
Sim	25
Não	0

i) Agregado Familiar Jovem em Início de Vida:

Famílias jovens	Pontos
Sim	20
Não	0

j) Agregado Familiar com Maior Número de Adultos Inseridos no Mercado de Trabalho:

Número de adultos no mercado de trabalho	Pontos
1	50
2	75
≥ 3	100

i) Agregado Familiar Sinalizado por Entidade Competente:

Sinalização	Pontos
Sim	25
Não	0

ANEXO IV

Limite Geral do Preço de Renda

[a que alude o artigo 22.º n.º 1, alínea a) do Regulamento]

O limite geral do valor de renda, por tipologia, resulta da seguinte expressão:

$$L_{geral} = Abh \times Varr$$

em que:

L_{geral} – Limite geral do valor de renda por tipologia;

Abh – Limite máximo da área, de acordo com a respetiva tipologia, nos termos do artigo 4.º e 5.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação;

Varr – Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, nos termos do n.º 8 do Anexo V.

ANEXO V**Valor de Referência da Renda de uma Habitação**

(a que alude o artigo 22.º n.º 2 do Regulamento)

1 – O valor de referência da renda de uma habitação resulta da seguinte expressão:

$$Vrefh = A \times Ce \times Cq \times Varr$$

em que:

Vrefh – Valor de referência da renda de uma habitação;*A* – Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 2 do presente anexo;*Ce* – Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 5 do presente anexo;*Cq* – Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 6 do presente anexo;*Varr* – Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, nos termos do n.º 8 do presente anexo.

2 – A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da consulta do campo «Dados da Avaliação» da respetiva caderneta predial ou, caso o anterior não seja possível, pela seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa – Área bruta privativa;*Ab* – Áreas brutas dependentes;*Caj* – Coeficiente de ajustamento de áreas;*Ac* – Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;*Ad* – 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, ou outra que lhe suceda.

4 – O coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) referido no n.º 2 do presente anexo é calculado com base na soma da área bruta privativa (*Aa*) e das áreas brutas dependentes (*Ab*), resultando da seguinte expressão:

$$Caj = \sqrt[3]{90 / (Aa + 0,30 \times Ab)}$$

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

Classe	Ce
A+	1,10
A	1,08
B	1,05
B-	1,02

Classe	Ce
C	1,01
D	1,00
E	0,98
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	0,00
Moradia em banda	+ 0,05
Moradia geminada	+ 0,07
Moradia isolada	+ 0,09

Piso (se moradia, selecionar N/A):

N/A	0,00
Sótão	+ 0,01
Piso elevado	+ 0,02
Rés-do-chão	0,00
Cave	- 0,03

Acesso (se moradia, selecionar N/A):

N/A	0,00
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

Estacionamento:

Sem estacionamento	0,00
Exterior	+ 0,02
Interior	+ 0,04

Arrecadação:

Sem arrecadação	0,00
Com arrecadação	+ 0,01

Equipamentos de Cozinha:

Habitação não equipada	0,00
Habitação equipada	+ 0,03

Mobiliário:

Habitação não mobilada	0,00
Habitação mobilada	+ 0,03

Estado de Conservação:

Primeira utilização	+ 0,04
Bom	+ 0,02
Satisfatório	0,00

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) «Rês-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», estacionamento(s) privativo(s) afeto(s) à habitação localizado(s) em espaço interior (coberto e fechado) ou em espaço exterior (descoberto);

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 – Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, é calculado pela seguinte expressão:

$$V_{arr} = VMRF_{Funchal} \times 0,70$$

em que:

$VMRF_{Funchal}$ – Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o concelho do Funchal.

319018074