

Regulamento n.º 1/2019

## **Projeto de Regulamento do Programa Chave na Mão**

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio, aprovou, no quadro do desenvolvimento da Nova Geração de Políticas de Habitação, o programa Chave na Mão – Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, que visa a disponibilização de instrumentos públicos facilitadores da implementação de soluções de mobilidade habitacional de residentes em territórios de forte pressão urbana para territórios do interior e da passagem de habitações próprias para o setor do arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Nesse sentido, a referida Resolução do Conselho de Ministros prevê que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), mediante contrapartida, possa disponibilizar apoio aos proprietários ao nível da gestão dos contratos de arrendamento das habitações ou através do arrendamento e subsequente subarrendamento das mesmas, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e nas alíneas c) e h) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 agosto, na sua atual redação, o IHRU, I.P., elaborou o presente regulamento, que foi objeto de consulta pública, através do Aviso n.º \_\_\_\_/\_\_\_\_, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º \_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ e de homologação pela respetiva tutela sectorial, e que regula as soluções por ele facultadas em concretização do programa Chave na Mão nos termos seguintes:

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

Artigo 1.º

##### **Objeto**

O presente regulamento define e regula as soluções disponibilizadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) em concretização do programa Chave na Mão- Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, doravante designado programa Chave na Mão, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio.

Artigo 2.º

##### **Âmbito**

As soluções disponibilizadas pelo IHRU, I.P., no âmbito do programa Chave na Mão têm como destinatárias as pessoas que residem em habitação própria e permanente num território

de forte pressão urbana e que pretendem mudar-se a sua residência permanente para um território do interior, quando preenchem os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

#### Artigo 3.º

##### **Definições**

Para efeitos do presente regulamento, são aplicáveis as definições do Decreto-Lei n.º 68/2019, bem como as seguintes:

- a)* Territórios de forte pressão urbana, os correspondentes a municípios em que o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>, relativo ao último ano divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., é superior ao valor da correspondente mediana nacional;
- b)* Territórios do interior, os correspondentes à delimitação das áreas territoriais beneficiárias de medidas do Programa Nacional para a Coesão Territorial, aprovados nos termos da Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho;
- c)* Habitação própria e permanente, a habitação utilizada pelo proprietário, de forma habitual e estável, como centro efetivo da sua vida pessoal e social, presumindo-se como tal a habitação correspondente à respetiva morada fiscal;
- d)* Proprietário, o titular ou os cotitulares do direito de propriedade da habitação;
- e)* Obras de conservação ordinária, as obras de reparação de deteriorações na habitação resultantes do envelhecimento dos materiais e ou do seu desgaste pelo uso normal, nestas se incluindo as benfeitorias necessárias que se destinem a evitar a deterioração dos mesmos;
- f)* Obras de conservação extraordinária, as obras necessárias à reposição das condições de segurança, salubridade e conforto da habitação por anomalias que não sejam decorrentes do envelhecimento dos materiais e ou do seu desgaste pelo uso normal, incluindo as benfeitorias necessárias que se destinem a evitar a perda ou destruição da habitação.

#### Artigo 4.º

##### **Entidade Gestora**

O programa Chave na Mão é gerido pelo IHRU, I.P., a quem cabe assegurar a direção do programa e a disponibilização das soluções previstas no presente regulamento.

## CAPÍTULO II

### **Processo de adesão**

#### Artigo 5.º

##### **Pedido de adesão**

1 - O proprietário pode apresentar o seu pedido de adesão ao programa Chave na Mão por via eletrónica, no Portal da Habitação ou, presencialmente, nos serviços de Lisboa e do Porto do IHRU, I.P.

2 - O pedido de adesão do proprietário ao programa Chave na Mão deve conter a seguinte informação essencial:

- a) Identificação do proprietário;
- b) Identificação e localização da habitação própria a disponibilizar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível;
- c) Cópia de documento comprovativo da utilização ou morada em habitação situada em território do interior ou, se ainda não estiver contratada a sua utilização, localização pretendida para a mesma;
- d) Solução de gestão pretendida ao abrigo do programa Chave na Mão.

2 – No caso de pretender manter a habitação no âmbito do programa Chave na Mão por prazo superior a 5 anos, o proprietário deve igualmente incluir no pedido a indicação do período de renovação pretendido.

#### Artigo 6.º

##### **Elementos necessários**

1 - O proprietário deve entregar ao IHRU, I.P., os documentos atualizados com a informação necessária para avaliação do cumprimento dos requisitos do programa Chave na Mão e do Programa do Arrendamento Acessível, designadamente os relativos à titularidade, localização e características da habitação.

2 – O IHRU, I.P., pode solicitar ao proprietário os esclarecimentos e elementos que se revelem necessários à clarificação ou atualização da informação, sendo, em qualquer caso, o proprietário responsável pela veracidade e atualidade dessa informação.

#### Artigo 7.º

##### **Condições da habitação**

1 – O proprietário deve facultar ao IHRU, I.P., o acesso à habitação para este verificar se a habitação preenche os requisitos gerais de inscrição como alojamento no âmbito do Programa do Arrendamento Acessível, designadamente quanto às condições mínimas em matéria de segurança, salubridade e conforto, havendo lugar ao pagamento, para o efeito, de uma taxa no valor de sessenta euros.

2 – A habitação, para além dos requisitos específicos constantes do número anterior, deve ter os seguros obrigatórios em vigor e não pode estar sujeita a ónus ou encargos que impossibilitem ou condicionem a sua livre entrega ou gestão no âmbito do programa Porta de Entrada ou do Programa do Arrendamento Acessível.

3 – O disposto no número anterior não é aplicável quando estejam em causa hipotecas destinadas a garantir créditos à aquisição e ou à realização de obras.

#### Artigo 8.º

##### **Decisão**

1 - Concluída a apreciação do pedido de adesão pelo IHRU, I.P., este comunica ao proprietário a sua decisão no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data da verificação referida no n.º 1 do artigo anterior.

2 - Se a decisão do IHRU, I.P., for favorável, este informa igualmente o proprietário sobre as condições específicas do contrato em função da solução a adotar, em especial o valor da renda a aplicar.

3 - O proprietário deve informar o IHRU, I.P., no prazo de 15 dias úteis a contar da comunicação referida no número anterior, se aceita as condições e confirma a sua adesão ao programa Chave na Mão ou se, pelo contrário, pretende desistir do pedido.

#### Artigo 9.º

##### **Desistência, alteração e caducidade do pedido**

1 - O proprietário pode desistir do seu pedido de adesão ao programa Chave na Mão até ao momento de celebração do contrato.

2 - O proprietário pode propor alterações às condições da sua adesão, em especial em relação à solução de gestão a adotar, até ao dia anterior ao de celebração do contrato, havendo, porém, lugar a nova decisão nos termos do artigo anterior sempre que o IHRU, I.P., assim o considere necessário.

3 - Quando o contrato não for realizado na data e local marcados em virtude de não comparência ou de outro ato ou omissão não justificado por parte do proprietário, o IHRU, I.P., pode decidir pôr termo ao processo de adesão e ou não aceitar novo pedido por parte do mesmo proprietário.

4 - O pedido de adesão ao programa Chave na Mão caduca se o contrato não tiver sido celebrado decorridos 6 meses após a apresentação do pedido.

### CAPÍTULO III

#### **Soluções de entrega da habitação**

##### Artigo 10.º

##### **Soluções**

O IHRU, I. P. disponibiliza ao proprietário, mediante contrapartida, as seguintes soluções de entrega da habitação no âmbito do programa Chave na Mão:

a) Solução Gestão Garantida - a habitação é inscrita e gerida pelo IHRU, I.P., no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, em representação do proprietário;

*b)* Solução Renda Garantida - a habitação é arrendada pelo IHRU ao proprietário ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, com autorização deste para subarrendamento no âmbito do mesmo programa.

#### Artigo 11.º

#### **Gestão Garantida**

No âmbito da modalidade Gestão Garantida, o IHRU, I.P., assegura ao proprietário, em sua representação, as seguintes condições:

- a)* Inscrição da habitação no Programa de Arrendamento Acessível,
- b)* Contratação do arrendamento e comunicação do contrato à Autoridade Tributária;
- c)* Gestão do arrendamento, praticando os atos correntes relacionados com o pagamento das rendas, nomeadamente a emissão dos recibos eletrónicos e a atualização anual da renda;
- d)* Gestão da relação com o arrendatário, designadamente em questões relacionadas com a habitação ou com relações de vizinhança;
- e)* Gestão da relação de condomínio, assegurando a representação do proprietário nas reuniões de condomínio, de acordo com o disposto no artigo 1431.º do Código Civil;
- f)* Gestão de obras de conservação ordinária, cuja necessidade seja por ele verificada em visita à habitação e comunicada previamente ao proprietário, assegurando-lhe a gestão da contratação e o acompanhamento da execução das obras;
- g)* Comunicação com o proprietário, dando-lhe conhecimento e ou solicitando a sua opinião sobre questões relevantes no âmbito do arrendamento da habitação e das relações de condomínio, bem como prestando-lhe a informação ou os esclarecimentos que o mesmo solicite.

#### Artigo 12.º

#### **Renda Garantida**

1 - Na solução Renda Garantida, o IHRU, I.P., celebra com o proprietário um contrato de arrendamento da habitação ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, destinado ao subarrendamento no âmbito do mesmo programa, nos termos das alíneas *b)* e *c)* do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, respetivamente.

2 – O contrato de arrendamento deve conter autorização do proprietário para o IHRU, I.P., realizar as obras de conservação ordinária e subarrendar a habitação ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.

3 – O prazo do contrato de arrendamento deve ser acordado entre o proprietário e o IHRU, I.P., no sentido de, com respeito pelos prazos mínimos aplicáveis nos termos do

Programa de Arrendamento Acessível, assegurar a compatibilidade entre a duração desse contrato e do contrato de subarrendamento a realizar pelo IHRU, I.P.

3 – Na vigência do contrato de arrendamento, o IHRU, I.P., assume o encargo com a realização das obras de conservação da habitação, bem como assegura ao proprietário as demais condições da Gestão Garantida prevista no artigo anterior.

#### Artigo 13.º

#### **Contratação e mandato**

1 - A adesão ao programa Chave na Mão concretiza-se através da celebração do contrato de gestão do arrendamento ou do contrato de arrendamento e entrega da habitação pelo proprietário ao IHRU, I.P., no prazo de 20 dias úteis a contar da data de receção da comunicação de aceitação do proprietário, a que se refere o n.º 3e do artigo 8.º do presente regulamento, sem prejuízo deste poder acordar com o IHRU, I.P., um período maior para o efeito.

2 - No âmbito de qualquer dos contratos referidos no número anterior, o proprietário deve dotar o IHRU, I.P., das condições e meios adequados para, em sua representação, promover a solução contratada, designadamente atribuir-lhe a informação, as autorizações e os poderes bastantes para praticar todos os atos necessários para o efeito, incluindo os relacionados com a inscrição da habitação no Programa do Arrendamento Acessível, com a emissão de recibos de renda eletrónicos e com a comunicação do contrato de arrendamento à Autoridade Tributária.

3 - O contrato deve conter igualmente a identificação das contas bancárias do proprietário e do IHRU, I.P., destinadas à realização dos movimentos, as autorizações e procedimentos para serem efetuados os pagamentos por eles devidos em execução do contrato.

4 - O IHRU, I.P., não presta qualquer forma de caução, fiança, depósito ou outra garantia, nem lhe pode ser exigido pelo proprietário o pagamento de qualquer quantia que não seja por ele devida nos termos do contrato, do presente regulamento e da legislação aplicável.

5 - Até à data de celebração do contrato o proprietário deve apresentar ao IHRU, I.P., cópia de documento comprovativo da utilização ou morada em habitação num território do interior se, à data da apresentação do pedido de adesão, essa utilização ainda não tivesse sido contratada.

#### Artigo 14.º

#### **Custo das soluções**

1 - Pela solução Gestão Garantida é devida pelo proprietário ao IHRU, I.P., uma contrapartida mensal correspondente a 9,5% do valor da renda mensal praticada ao abrigo do Programa Arrendamento Acessível, acrescido do I.V.A. à taxa legal em vigor.

2 - O custo da solução Renda Garantida é imputado no valor da renda mensal a pagar pelo IHRU, I.P., ao proprietário e calculado em função da duração do contrato e dos encargos e despesas inerentes ao caso concreto, não podendo, porém, a renda a praticar ser inferior ao preço máximo de renda aplicável nos termos do Programa de Arrendamento Acessível, multiplicado pelo coeficiente de 0,80.

3 – Em qualquer das soluções, cabe ao proprietário assegurar os pagamentos relativos a impostos e taxas, ao condomínio e a seguros obrigatórios.

#### CAPÍTULO IV

##### **Disposições finais**

Artigo 15.º

##### **Notificações e comunicações**

As notificações e comunicações previstas no presente regulamento são realizadas por correio eletrónico, exceto quando a lei imponha forma mais exigente.

Artigo 16.º

##### **Legislação aplicável**

Os contratos de arrendamento a que se refere o presente regulamento são celebrados nos termos e condições do Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Artigo 17.º

##### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

## Índice

CAPÍTULO I.....	1
<b>Disposições gerais</b> .....	1
Artigo 1.º.....	1
<b>Objeto</b> .....	1
Artigo 2.º.....	1
<b>Âmbito</b> .....	1
Artigo 3.º.....	2
<b>Definições</b> .....	2
Artigo 4.º.....	2
<b>Entidade Gestora</b> .....	2
CAPÍTULO II .....	2
<b>Processo de adesão</b> .....	2
Artigo 5.º.....	2
<b>Pedido de adesão</b> .....	2
Artigo 6.º.....	3
<b>Elementos necessários</b> .....	3
Artigo 7.º.....	3
<b>Condições da habitação</b> .....	3
Artigo 8.º.....	4
<b>Decisão</b> .....	4
Artigo 9.º.....	4
<b>Desistência, alteração e caducidade do pedido</b> .....	4
CAPÍTULO III.....	4
<b>Soluções de entrega da habitação</b> .....	4
Artigo 10.º.....	4
<b>Soluções</b> .....	4
Artigo 11.º.....	5
<b>Gestão Garantida</b> .....	5
Artigo 12.º.....	5
<b>Renda Garantida</b> .....	5
Artigo 14.º.....	6
<b>Custo das soluções</b> .....	6



CAPÍTULO IV .....	7
<b>Disposições finais</b> .....	7
Artigo 15.º .....	7
<b>Notificações e comunicações</b> .....	7
Artigo 16.º .....	7
<b>Legislação aplicável</b> .....	7
Artigo 17.º .....	7
<b>Entrada em vigor</b> .....	7