



## INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

### Regulamento n.º 423/2020

*Sumário:* Definição e regulamentação das soluções disponibilizadas pelo IHRU, I. P., em concretização do Programa Chave na Mão — Programa de Mobilidade para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio.

#### 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 facilitadores da implementação de soluções de mobilidade habitacional de residentes em territórios de forte pressão urbana para territórios do interior e do incentivo à afetação de habitações ao setor do arrendamento habitacional a custos acessíveis, no quadro das medidas que prosseguem objetivos de política pública nos domínios da coesão territorial e da habitação.

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 14754/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 182, de 23 de setembro de 2019 e de homologação pela respetiva tutela setorial, 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 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>, conforme 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 e a garantir um estado de conservação, no mínimo, médio;

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**

1 — 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.

2 — No âmbito do programa Chave na Mão, o IHRU, I. P., articulará com os pontos focais que sejam designados, para o efeito, pelos Municípios, na prossecução dos objetivos do programa Trabalhar para o Interior.

## CAPÍTULO II

**Processo de adesão**

## Artigo 5.º

**Pedido de adesão**

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

## Artigo 6.º

**Elementos necessários**

1 — O pedido de adesão do proprietário ao programa Chave na Mão deve conter os elementos e documentos atualizados com a informação necessária para avaliação do cumprimento

dos requisitos do programa Chave na Mão e do Programa do Arrendamento Acessível, contendo designadamente:

- a) A identificação do proprietário;
- b) A identificação da habitação e a correspondente ficha do alojamento obtida em simulação, como prestador, na plataforma eletrónica do Programa de Arrendamento Acessível;
- c) A informação sobre o território do interior para onde pretende mudar a sua residência permanente;
- d) A solução de gestão pretendida ao abrigo do programa Chave na Mão.

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

### Artigo 7.º

#### Condições aplicáveis e decisão do proprietário

1 — Recebida toda a informação necessária para efeito da apreciação do pedido de adesão, o IHRU, I. P., no prazo de 10 dias úteis, informa o proprietário sobre as condições específicas que são aplicáveis no seu caso, em função da solução pretendida.

2 — 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.

3 — O silêncio do proprietário no decurso do período referido no número anterior equivale a desistência do pedido.

### Artigo 8.º

#### Condições da habitação

1 — Em caso de aceitação pelo proprietário das condições que lhe foram comunicadas, aquele deve facultar ao IHRU, I. P., o acesso à habitação para este verificar se a habitação preenche os requisitos constantes da ficha do alojamento referida na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do presente Regulamento, havendo lugar ao pagamento, para o efeito, de uma taxa no valor de sessenta euros.

2 — A vistoria referida no número anterior pode ser realizada pelos serviços do Município territorialmente competente através de proposta apresentada pelo seu ponto focal ao IHRU, I. P., ou a pedido deste.

3 — A habitação, para além dos requisitos específicos constantes do número anterior, deve ter os respetivos seguros em vigor e não pode estar sujeita a ónus ou encargos que, nos termos da lei ou de contrato, impossibilitem ou condicionem a sua livre entrega ou gestão no âmbito do Programa do Arrendamento Acessível.

4 — No caso de não cumprimento dos requisitos e condições previstos nos números anteriores, o IHRU, I. P., informa o proprietário da rejeição do seu pedido de adesão ao programa Chave na Mão e do respetivo fundamento.

### 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 apreciação nos termos do artigo 7.º sempre que o IHRU, I. P., assim o considere necessário.

## 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.

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

## Artigo 13.º

**Contratação**

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., sem prejuízo do previsto nos números seguintes.

2 — Quando o contrato não for realizado na data e local marcados em virtude de não comparecimento 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.

3 — 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.

## Artigo 14.º

**Mandato**

1 — No âmbito de qualquer dos contratos a que se refere o n.º 1 do artigo 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.

2 — 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.

3 — 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.

## Artigo 15.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 IVA 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 respeitantes à habitação.

## CAPÍTULO IV

**Disposições finais**

## Artigo 16.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 17.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 18.º

**Entrada em vigor**

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

11 de fevereiro de 2020. — A Presidente do Conselho Diretivo, *Isabel Maria Martins Dias*.

313178574