

Regulamento do Programa de Apoio Excepcional ao Arrendamento Habitacional

Considerando que a Lei n.º n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas devidas nos termos de contratos de arrendamento urbano, durante a vigência do estado de emergência e no primeiro mês subsequente, prevendo várias medidas relativas ao pagamento de rendas no caso de arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos em consequência direta das limitações decretadas no âmbito da pandemia COVID-19;

Considerando que, entre as medidas estabelecidas para o arrendamento habitacional, o artigo 5.º da referida Lei prevê que os arrendatários habitacionais podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), a concessão de empréstimos sem juros para financiar o pagamento, integral ou parcial, dos valores de rendas devidas a partir de 1 de abril de 2020;

Considerando que o n.º 5 do mesmo artigo 5.º estabelece as condições de publicitação e publicação do regulamento a ser elaborado pelo IHRU, IP, com as condições de concessão dos referidos empréstimos, após a aprovação do mesmo pelo conselho diretivo deste Instituto e homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, por deliberação do Conselho Diretivo do IHRU, I.P., de 14 de abril de 2020, foi aprovado o seguinte Regulamento do Programa de Apoio Excepcional ao Arrendamento Habitacional:

Artigo 1.º

(Âmbito)

O presente Regulamento regula as condições de concessão pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., doravante designado IHRU, I.P., dos empréstimos previstos no artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, destinados a apoiar as situações de quebra de rendimentos dos arrendatários habitacionais, dos fiadores de arrendatários habitacionais, dos estudantes e dos senhorios de arrendatários habitacionais, aferida nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, ocorridas em resultado da atual situação excepcional provocada pela doença COVID19.

Artigo 2.º

(Fim dos empréstimos)

Os empréstimos concedidos ao abrigo do presente Regulamento destinam-se a suportar o pagamento, integral ou parcial, dos valores de rendas devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

Artigo 3.º

(Exclusões)

Os empréstimos objeto do presente Regulamento não são aplicáveis:

- a) Aos arrendatários habitacionais cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social, nos termos do n.º 2 ao artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril;
- b) Aos senhorios cujos arrendatários recorram a empréstimo ao abrigo do presente Regulamento para pagamento das rendas que lhes são devidas.

Artigo 4.º

(Beneficiários)

Podem beneficiar de um empréstimo ao abrigo do presente Regulamento:

- a) O arrendatário com contrato de arrendamento habitacional que resida de forma permanente na habitação arrendada,
- b) Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho;
- c) Estudante com contrato de arrendamento de habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar para frequência de estabelecimento de ensino; ou
- d) Senhorio cujos arrendatários lhe comuniquem o não pagamento de rendas nos termos previstos no artigo 6.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, e não recorram ao apoio do IHRU, I.P.

Artigo 5.º

(Requisitos de acesso)

Podem aceder à concessão de um empréstimo ao abrigo do presente Regulamento os beneficiários que demonstrem uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, aferida nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, quando:

- a) A parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação onde residem seja superior a 35%, no caso dos beneficiários referidos na alínea a) do artigo anterior;
- b) A parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35%, nos casos das alíneas b) e c) do artigo anterior;
- c) O rendimento disponível restante do agregado familiar, em resultado da quebra de

rendimentos, desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS), no caso dos beneficiários referidos na alínea d) do artigo anterior.

Artigo 6.º

(Objeto dos empréstimos)

Os empréstimos a conceder pelo IHRU, I.P., têm por objeto o montante que for solicitado pelo beneficiário até ao valor máximo que é financiável, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo seguinte.

Artigo 7.º

(Condições dos empréstimos)

1 - Os empréstimos a conceder obedecem às seguintes condições:

- a) No caso dos beneficiários referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 4.º, o montante máximo do empréstimo corresponde à diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço de 35%, multiplicado pelo número de meses em que pretenda o apoio, não podendo o restante rendimento mensal disponível do agregado ser inferior ao valor do IAS;
- b) No caso dos beneficiários referidos na alínea d) do artigo 4.º, o montante máximo do empréstimo corresponde ao valor mensal das rendas devidas e não pagas pelos arrendatários;
- c) O empréstimo é disponibilizado mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior ao de cada renda devida, podendo, quando isso se justificar, ser efetuada uma primeira disponibilização única relativa ao primeiro mês e ao mês subsequente, até ao 5.º dia útil seguinte à data de assinatura do contrato pelo IHRU, I.P.;
- d) O empréstimo não é remunerado e, no caso dos beneficiários referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 4.º, tem um período de carência do capital até ao dia 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo de esse período nunca poder ser inferior a seis meses;
- e) O reembolso dos empréstimos é efetuado pelos beneficiários referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 4.º, em prestações de capital mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo da renda mensal, exceto a última que corresponde ao montante residual, vencendo-se a primeira no primeiro dia útil do mês seguinte ao do termo do período de carência e as seguintes no primeiro dia útil de cada mês subsequente;
- f) No caso dos beneficiários referidos na alínea d) do artigo 4.º, o reembolso é efetuado em 12 prestações iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo do montante total do empréstimo, vencendo-se a primeira no primeiro dia do mês subsequente ao da última utilização, e as seguintes no primeiro dia de cada mês subsequente, sem prejuízo de cada uma poder ser paga sem penalização por mora até ao dia 8 do mesmo mês.

2 - Em qualquer dos casos, se a situação financeira do agregado familiar do mutuário assim o justificar, as condições de reembolso dos empréstimos podem ser renegociadas pelo IHRU,

I.P., desde que fique salvaguardado um rendimento mensal disponível do agregado, pelo menos, igual ao valor do IAS.

- 3 - É admitido o reembolso antecipado, total ou parcial, dos empréstimos, sem haver lugar a qualquer penalização.
- 4 - Por cada utilização do empréstimo é devido, pelo mutuário, imposto do selo, nos termos da verba 17.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo, retendo o IHRU, I.P., o montante devido àquele título na verba a disponibilizar, nos termos legais aplicáveis.

Artigo 8.º

Apresentação dos pedidos e contratação dos empréstimos

1 - Os pedidos de empréstimo são apresentados no sítio da internet criado para o efeito pelo IHRU, I.P., no Portal da Habitação em <http://www.portaldahabitacao.pt> através de formulário eletrónico próprio, destinado a recolher os dados e os documentos comprovativos das condições de acesso à concessão dos empréstimos.

2 - O contrato de empréstimo consta de formulário eletrónico pré-preenchido, segundo modelo próprio, que é disponibilizado ao Mutuário para efeito de assinatura em simultâneo com o formulário referido no número anterior.

3 - No caso de aprovação do pedido, o contrato considera-se celebrado na data da assinatura do mesmo pelo representante do IHRU, I.P.

Artigo 9.º

Apreciação e decisão sobre os pedidos

- 1 - Os pedidos de empréstimo são apreciados pelo IHRU, I.P., para verificação do cumprimento dos requisitos de acesso previstos no artigo 5.º do presente Regulamento com base na informação e nos comprovativos apresentados com o pedido, sem prejuízo de, nomeadamente no caso de insuficiência ou erro, o IHRU, I.P., poder solicitar os esclarecimentos ou comprovativos adicionais que sejam necessários.
- 2 - A ausência de resposta ou a falta de entrega da informação ou dos documentos necessários à verificação referida no número anterior é causa de não apreciação do pedido de empréstimo.
- 3 - A decisão do IHRU, I.P., sobre o pedido de empréstimo é comunicada ao interessado, por via eletrónica, no prazo máximo de 8 dias a contar da data de entrega de todos elementos informativos e documentais necessários para o efeito.

Artigo 10.º

Obrigações dos Mutuários

Na vigência dos contratos de empréstimo os Mutuários comprometem-se a:

- a) No caso dos beneficiários referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 4.º, remeter ao IHRU, I.P., os comprovativos dos recibos das rendas objeto do apoio, no prazo de 10 dias após a disponibilização das correspondentes verbas do empréstimo;

- b) Não utilizar os fundos postos à sua disposição para fins diferentes dos previstos no contrato;
- c) Informar o IHRU, I.P., no prazo máximo de 20 dias a contar da data da sua ocorrência, sobre a concessão de outros apoios para o mesmo fim;
- d) Comunicar imediatamente ao IHRU, I.P., a ocorrência de qualquer situação ou evento que possa prejudicar ou impedir o cumprimento das obrigações por si assumidas no contrato de empréstimo.

Artigo 11.º

Incumprimento

1. O incumprimento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato de empréstimo confere ao IHRU, I.P., o direito de o resolver unilateralmente e de exigir de imediato a devolução dos montantes concedidos, sem prejuízo de outras sanções legais e contratuais que caibam ao caso.
2. São suportados pelo Mutuário as despesas judiciais e extrajudiciais em que o IHRU, I.P., venha a incorrer para a cobrança dos seus créditos.
3. A cobrança coerciva pelo IHRU, I.P., de dívidas dos empréstimos concedidos ao abrigo do presente Regulamento é efetuada através do processo de execução fiscal, nos termos do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto.

Artigo 12.º

Comunicações

As comunicações entre o IHRU, I.P., e os Mutuários são preferencialmente efetuadas através de correio eletrónico, podendo, porém, ser feitas por via postal ou outra quando tal se justifique e seja possível.

Artigo 13.º

Prazos

Os prazos previstos no presente Regulamento são contados em dias seguidos nos termos do artigo 279.º do Código Civil, salvo no caso de conter previsão específica em sentido diferente.

Artigo 14.º

Dados pessoais

Nos termos do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, (RGPD), o IHRU, I.P.:

- a) Procede ao tratamento dos dados pessoais dos beneficiários com a finalidade de gerir a concessão de empréstimos aos mesmos ao abrigo do presente Regulamento e da legislação habilitante referida no seu artigo 1.º em casos de quebra de rendimentos ocorrida em resultado da atual situação excecional provocada pela doença COVID19, sendo os mesmos necessários para as diligências pré-contratuais a pedido dos beneficiários, para a execução dos respetivos contratos e/ou para o cumprimento de obrigações legais;

- b) Os dados pessoais recolhidos no Formulário da Candidatura são os seguintes: nome, estado civil, NIF, número de segurança social, número de CC/BI/ autorização de residência, morada, número de telefone, endereço de correio eletrónico, IBAN e rendimentos do próprio e do respetivo agregado. O IHRU, I.P., pode proceder ao cruzamento de informação constante de outros regimes ou programas de apoio ao arrendamento de que também é responsável a fim de detetar possíveis duplicações de apoios;
- c) O não fornecimento dos dados pessoais tem como consequência a não atribuição de empréstimo;
- d) O IHRU, I.P., é a entidade responsável pelo tratamento de dados. As comunicações para o exercício dos direitos dos titulares dos dados devem ser dirigidas para o endereço eletrónico ihru@ihru.pt;
- e) Os dados pessoais são conservados pelo tempo necessário à realização da finalidade acima referida, sendo pseudonimizados ou eliminados no respetivo termo, salvo os relativos a beneficiários que contratem empréstimo com o IHRU, I.P., sendo esses conservados, nos termos e para efeitos do cumprimento das obrigações legais do responsável do tratamento;
- f) Os dados recolhidos não são usados pelo IHRU, I.P. para decisões automatizadas nem tratados para a definição de perfis automatizados;
- g) Os titulares dos dados pessoais, relativamente aos dados pessoais que lhes digam respeito, têm os seguintes direitos:
 - i.* O direito de informação; direito de acesso; direito à retificação dos dados inexatos; direito de apagamento; direito à limitação do tratamento; direito à minimização dos dados; direito de se opor ao tratamento; direito de portabilidade dos dados; direito à não sujeição a decisões individuais automatizadas, a exercer perante o IHRU, I.P.;
 - ii.* O direito de apresentar questões ao Encarregado de Proteção de Dados do IHRU, I.P., através do endereço eletrónico epd@ihru.pt;
 - iii.* O direito de reclamar perante a Comissão Nacional de Proteção de Dados;
 - iv.* O direito a ação judicial e a indemnização no caso de violação dos seus direitos, a exercer junto das instâncias jurisdicionais competentes.

Artigo 15.º

Produção de efeitos

Nos termos do n.º 5 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, o presente Regulamento produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação.