

Proposta de Regulamento de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Vila Nova da Barquinha

Preâmbulo

A Constituição da República Portuguesa, no seu Artigo 65º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses, cabendo ao Governo criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne realidade concreta. Neste sentido, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha mantém a sua missão de encontrar as melhores soluções para retirar os cidadãos e os agregados familiares mais frágeis de situações menos dignificantes e socialmente inadequadas e injustas.

O Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, nas alíneas h) e i) do nº2 do seu artigo 23º, estabelece que os municípios possuem atribuições e competências em matéria de habitação social, particularmente vocacionada para prestar apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, cabendo-lhes a sua promoção e a respetiva gestão do parque habitacional e a sua utilização pelos moradores.

Com a entrada em vigor do novo Regime do Arrendamento Apoiado para a Habitação, aprovado pela Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, urge a necessidade de proceder à elaboração de um instrumento regulador de acordo com o atual enquadramento legal. Neste sentido, o presente Regulamento Municipal pretende garantir o acesso à habitação de forma justa e equitativa, definindo o respetivo procedimento de atribuição e estabelecendo critérios de hierarquização e ponderação transparentes, objetivos e uniformes.

No que concerne à atribuição de habitações que ficam disponíveis para aluguer, o Município entende que para cada nova situação, deve estabelecer e tornar público um conjunto de regras claras e transparentes, que devem ser dinâmicas e evoluir a par da evolução da própria sociedade.

Em Vila Nova da Barquinha, em função das tipologias de habitações disponíveis para recolocar no mercado, a Câmara Municipal, sempre que alguma venha a vagar e que esteja em condições de ser novamente arrendada, em arrendamento apoiado, definirá as normas a aplicar na sua atribuição, na qual constem as regras a que essa mesma atribuição deve obedecer.

Existirão sempre variáveis a considerar e a priorizar e que serão definidas por procedimento próprio, a submeter à Câmara e à Assembleia Municipal, e a divulgar após a sua aprovação.

PARTE I

CAPÍTULO I **Disposições gerais e Conceitos**

Artigo 1.º **Lei habilitante**

O presente Regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º, n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; as alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todas do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual; o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; o disposto na Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Artigo 2.º **Objeto e Âmbito**

- 1- O presente Regulamento estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição e gestão do parque habitacional propriedade do Município de Vila Nova da Barquinha.
- 2- O presente Regulamento aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.
- 3- As disposições do presente Regulamento são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 3.º **Fim das habitações**

- 1- As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
- 2- É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente o subarrendamento, a hospedagem, o comodato ou a cessão da posição contratual.
- 3- Ao Município compete assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.
- 4- Nos casos de acolhimento temporário de familiares, deverá o arrendatário formalizar o respetivo pedido de autorização, por escrito, à Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.
- 5- Nas situações em que o acolhimento familiar seja autorizado pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, não deverá o prazo exceder seis meses, salvo nos casos de emergência social e/ou necessidade de assistência a terceira pessoa, desde que

devidamente comprovada a situação pelos serviços sociais da Autarquia, em articulação com as demais entidades sociais com intervenção na área da residência da família.

Artigo 4.º **Conceitos**

Para efeito do disposto no presente Regulamento considera-se:

1- “Agregado familiar” e “rendimentos do agregado familiar” - o definido nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010 de 16 de Junho, designadamente:

a) Para efeitos da verificação da condição de recursos, consideram-se os seguintes rendimentos do requerente e do seu agregado familiar:

- i. Rendimentos de trabalho dependente;
- ii. Rendimentos empresariais e profissionais;
- iii. Rendimentos de capitais;
- iv. Rendimentos prediais;
- v. Pensões;
- vi. Prestações sociais;
- vii. Apoios à habitação com carácter de regularidade;

b) Para além do titular, integram o respetivo agregado familiar as seguintes pessoas que com ele vivam em economia comum, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

- i. Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
- ii. Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
- iii. Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- iv. Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- v. Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;
- vi. Pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecerem na habitação;

2- “Dependente” - o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, e não aufera rendimento mensal líquido superior ao Indexante de Apoios Sociais (IAS).

3- “Deficiente” - a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

4- “Fator de capitação” - A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, conforme o previsto na alínea d), do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

5- “Indexante de Apoios Sociais (IAS)” - o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006 de 29 de Dezembro, com as alterações que lhe foram sendo introduzidas.

6- “Rendimento Mensal Líquido (RML)” - o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido (RML) de cada membro, obtido: nos termos das alíneas i) e ii) do n.º 1, n.º 2 e n.º 3, do artigo 3.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

7- “Rendimento Mensal Corrigido (RMC)” - o rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- a) 10 % pelo primeiro dependente;
- b) 15 % pelo segundo dependente;
- c) 20 % por cada um dos dependentes seguintes;
- d) 10 % por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- e) 10 % por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) 20 % em caso de família monoparental;
- g) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

8- Para efeitos do n.º 6, os valores do rendimento global e da coleta correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT) e respeitante ao ano anterior.

9- Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimentos devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer a revisão do valor da renda.

PARTE II

CAPÍTULO I

Atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado

Artigo 5.º

Atribuição das habitações

1- A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se por concurso por classificação conforme o previsto no artigo 8.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2- O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pelo Município.

3- A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado é deliberada pela Câmara Municipal, com base na listagem homologada.

4- Não haverá lugar a atribuição de habitações quando se verificar a violação das condições de acesso ou os impedimentos.

5- Serão considerados desistentes do procedimento e excluídos da listagem os candidatos que recusem a habitação atribuída pela Câmara Municipal ou que a não ocupem no prazo de 30 dias úteis após a celebração do contrato de arrendamento, com exceções devidamente justificadas por escrito.

6- A atribuição de habitações é formalizada por contrato de arrendamento, conforme referido nos artigos 22.º e 23.º deste regulamento.

7- Cada concurso terá a validade de um ano, sendo que o prazo se inicia à data da deliberação da homologação da lista definitiva de candidatura pelo Órgão Executivo.

Artigo 6.º **Condições de acesso**

1- Podem candidatar-se à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que se encontrem a residir no concelho de Vila Nova da Barquinha há, pelo menos, cinco anos e que reúnam as condições estabelecidas no presente Regulamento, bem como as Normas do Procedimento, aprovados pela Câmara Municipal em cada novo processo, em função das tipologias e quantidade a disponibilizar e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º.

2- A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos do presente regulamento.

3- Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente capítulo e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 7.º **Critérios**

1- A prioridade na atribuição dos fogos de habitação será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos disponíveis e terá em consideração as características que se revelarem pertinentes e adequadas às carências habitacionais da população de Vila Nova da Barquinha.

2- Os critérios de hierarquização e ponderação serão definidos pela Câmara Municipal, aquando do início do procedimento.

3- A análise dos pedidos de atribuição de habitação é feita mediante a aplicação das condições definidas no número anterior.

Artigo 8.º **Critérios preferenciais e de desempate**

1- Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, o Município define critérios preferenciais, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

2- Nas Normas de cada Procedimento constarão, obrigatoriamente, os critérios de desempate, que poderão variar em função das tipologias disponíveis.

3- Nos referidos critérios de desempate terão de ser ponderadas, obrigatoriamente, em situações como:

- a) Vítimas de violência doméstica;
- b) N.º de elementos menores que integrem famílias monoparentais;
- c) N.º de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) N.º de elementos deficientes no agregado;
- e) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- f) Entre outros que, face à realidade social, se mostrem pertinentes e prementes.

Artigo 9.º **Adequação da habitação**

1- A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2- A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, de acordo com s n.º 2 e n.º3 do Artigo 15.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redacção conferida pelas Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 10.º **Impedimentos**

1- Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, no concelho ou concelhos limítrofes destinado a habitação, e que não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais e contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou mantenha uma relação de união de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 12.º;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; ou

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 47.º.

e) Outras que, para cada procedimento, venham a constar nas Normas, que terão de incluir as constantes na Lei, no presente Regulamento e em conformidade com outros instrumentos de entidades que intervêm nas áreas da ação social, como, por exemplo, Segurança Social, IEFEP e que colidam com o objetivo da atribuição de habitações no

Regime de Renda Apoiada, como viaturas que não se destinem a uma atividade profissional ou empresarial, devidamente justificado, de valor comercial elevado, património imóvel de elevado valor e rendimento (correspondente a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais - IAS).

2- As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3- No caso previsto 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 ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4- O arrendatário deve comunicar ao Município a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 11.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 12.º

Regime excecional

1- Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, por período transitório e temporário, determinado pelo Município, em função da natureza da excecionalidade que origina a medida, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da subsecção anterior.

2- Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo município em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

CAPÍTULO II

Procedimento concursal

Artigo 13.º
Procedimento

1- Para cada processo, que corresponderá a abertura de um concurso para a entrega de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, será desencadeado um novo procedimento, que implicará:

a) A nomeação, pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, de um Júri, composto por 3 técnicos, de reconhecido conhecimento no domínio da intervenção social, da habitação e da legislação, a quem competirá desencadear todo o processo, incluindo a criação das Normas do mesmo;

b) A elaboração, em função da tipologia das habitações a concurso, das Normas a aplicar em cada Procedimento, que deverão estar em concordância com a Lei e com o presente Regulamento, e que serão sujeitas à deliberação da Câmara Municipal.

2- As decisões do Júri serão sempre passíveis de recurso para o Presidente da Câmara.

3- As Listas definitivas só podem ser publicitadas e tornadas publicas após aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 14.º
Abertura de candidatura

1- A competência para decidir a abertura do procedimento concursal para atribuição de habitações é da Câmara Municipal, quando existirem habitações disponíveis.

2- O início do procedimento será publicitado por anúncio, pelos meios que se considerem mais adequados, nos termos do estabelecido no artigo 12.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, sem prejuízo de outros elementos ou documentos que a Câmara Municipal entenda incluir no procedimento, nomeadamente os critérios de hierarquização e de ponderação das candidaturas.

Artigo 15.º
Programa do concurso

1- As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes deste até a atribuição das habitações, constarão nas Normas do concurso, referidas no n.º 1, do Artigo 6.º, que serão facultados aos interessados.

2- A candidatura à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado deve ser apresentada em formulário próprio, e que faz parte integrante das Normas, referidas no n.º 1, do Artigo 6.º.

Artigo 16.º
Análise da candidatura

1- A análise da candidatura será da responsabilidade do Júri, referido na alínea a), do n.º 1, do artigo 13.º

2- O Júri ordena os concorrentes em função dos critérios estabelecidos e propõe a exclusão dos candidatos que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, que prestem falsas declarações ou não entreguem, no prazo estabelecido no anúncio a documentação solicitada.

3- Sempre que o Júri considerar necessário poderá solicitar aos concorrentes que comprovem pelos meios legais e dentro do prazo estabelecido, os factos constantes da documentação entregue.

4- O Júri analisará a situação habitacional e social dos concorrentes, em ordem à atribuição das habitações e elaborará informação a remeter à Câmara Municipal, para posterior deliberação.

Artigo 17.º

Improcedência liminar da candidatura

1- Para além das situações previstas nos artigos 10.º e 11.º, são causas de improcedência liminar da candidatura:

a) A apresentação da candidatura fora do prazo publicitada no anúncio de procedimento concursal;

b) A apresentação da candidatura sem instrução de todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso publicitado;

c) Quando o candidato não reúna os requisitos estabelecidos no Artigo 6.º do presente regulamento;

d) Quando subsistirem dívidas referentes a rendas de habitação social ou outras, tendo como referência os últimos seis meses, para com o Município de Vila Nova da Barquinha, independentemente de ter caducado ou cessado o direito de ocupação de habitação social ou o contrato de arrendamento apoiado.

e) O candidato, quando notificado, por carta registada, para prestar declarações ou juntar documentos considerados necessários à apreciação da candidatura, não dê cumprimento à notificação dentro do prazo fixado para o efeito;

f) O candidato e/ou agregado não reúnam as condições definidas no artigo 6.º;

g) A ininteligibilidade da candidatura.

2- Os requerentes são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência da candidatura através de carta registada.

CAPÍTULO III

Classificação das candidaturas e atribuição da habitação

Artigo 18.º

Aplicação dos critérios de hierarquização

1- As candidaturas que não tenham sido objeto de exclusão ou rejeição liminar, são classificadas e ordenadas mediante a aplicação dos critérios de hierarquização e ponderação, constantes nas Normas aprovadas pela Câmara Municipal, da qual resulta uma pontuação dos candidatos, ordenada de forma decrescente.

2- Em caso de empate serão aplicados os critérios estabelecidos no artigo 8.º

Artigo 19.º

Classificação dos candidatos

1- A classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal será obtida em resultado da aplicação dos critérios referidos no artigo 7.º do presente regulamento.

2- A lista provisória, assim como a lista definitiva das candidaturas, devidamente ordenadas, estão sujeitas a notificação, conforme as regras definidas aquando do início do procedimento de atribuição. Conforme o nº 7 do artigo 5.º do presente regulamento, a deliberação do Órgão Executivo ocorre após a audiência de interessados à lista provisória.

3- A listagem, as condições de acesso e o resultado da última classificação, com exclusão de qualquer menção a dados pessoais, serão publicados pela Câmara Municipal no seu sítio na Internet, no átrio dos Paços do Concelho e nas portas das habitações a concurso. Cada concurso terá a validade de um ano, sendo que o prazo se inicia à data da deliberação da homologação da lista definitiva de candidatura pelo Órgão Executivo.

Artigo 20.º

Procedimento para atribuição das habitações

Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo anterior, os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

- a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- b) Os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada;
- c) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento e a designação de uma nova data.

Artigo 21.º

Exclusão

1- Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes do artigo 17.º, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo de 30 dias, salvo justo impedimento;
- c) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2- A recusa constante da primeira parte da alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de

acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

3- A exclusão referida na alínea c) do n.º 1 do presente artigo não preclui a ação penal que ao caso possa caber.

4- Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

5- Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

PARTE III

CAPÍTULO I

Condições contratuais

Artigo 22.º

Regime do contrato de arrendamento

1- O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no presente Regulamento, na Lei e pelo Código Civil.

2- Sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do presente regulamento, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

Artigo 23.º

Forma e conteúdo do contrato de arrendamento

1- O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada.

2- As minutas dos contratos de arrendamento ou adendas a que haja lugar são aprovadas por deliberação camarária.

3- O contrato de arrendamento apoiado é assinado em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 36/2016, de 24 de agosto.

4- O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de dez anos, findo o qual é renovável automaticamente, por igual período, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 36/2016, de 24 de agosto ou do regime que lhe vier a suceder.

CAPÍTULO II

Gestão das habitações

Artigo 24.º

Renda

- 1- As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.
- 2- Para atualização da renda, os agregados residentes em habitação social declararão, anualmente, ao Município de Vila Nova da Barquinha os respetivos rendimentos, de acordo com a legislação em vigor.
- 3- Caberá à Câmara Municipal notificar atempadamente os arrendatários municipais, de acordo com a legislação em vigor.
- 4- A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 5 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 5- Sem prejuízo do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a renda máxima aplicável aos contratos em regime de arrendamento apoiado para fim habitacional é fixado em 20 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 6- Às rendas atuais aplica-se o regime transitório da lei vigente.

Artigo 25.º

Vencimento e pagamento da renda

- 1- Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
- 2- O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
- 3- Em caso de mora no pagamento da renda, pode ser celebrado um acordo de liquidação da dívida.
- 4- Em situações excepcionais, devidamente fundamentadas em Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com Delegação de Competências, nomeadamente quando existam situações de pensões de reforma, Rendimento Social de Inserção ou equivalente, com pagamento em data posterior ao definido no n.º 1, e desde que devidamente autorizadas, pode o pagamento da renda ser definido para outro dia do mês.

Artigo 26.º

Atualização e revisão da renda

1- A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do previsto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2- Quando não forem entregues os documentos solicitados nos prazos previstos, aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo 23.º da referida lei.

CAPÍTULO III

Obrigações

Artigo 27.º

Obrigações do município

O Município de Vila Nova da Barquinha está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;

i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Artigo 28.º **Obrigações dos arrendatários**

1- Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres dos arrendatários:

a) Pagar atempadamente a renda, nos termos previstos no presente regulamento, assim como as despesas inerentes à utilização das partes comuns, quando aplicável;

b) Declarar anualmente, ao Município de Vila Nova da Barquinha, para efeitos de atualização da renda, os respetivos rendimentos, de acordo com a legislação em vigor;

c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;

d) Não albergar hóspedes no imóvel arrendado;

e) Não sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o prédio arrendado, salvo autorização expressa do senhorio remetida por escrito;

f) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no n.º 2 do presente artigo, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

g) Conservar o fogo em bom estado, dando -lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;

h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;

i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;

j) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;

k) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

l) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, salvo se o município o tiver autorizado;

m) Em caso de desocupação, restituir, findo o contrato, a casa devidamente limpa, em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal, sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

n) Indemnizar a Câmara Municipal nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

o) Responsabilizar -se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;

p) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção/vistoria da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços municipais possam realizar;

q) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, nomeadamente no que respeita ao cumprimento da lei geral de ruído.

2- O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:

a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional;

d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo familiares;

3- O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel e que sejam da competência deste.

CAPÍTULO IV

Utilização das habitações

Artigo 29.º

Uso das habitações

1- O fogo arrendado é destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.

2- É expressamente proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do fogo arrendado.

3- A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.

4- O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:

a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;

b) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;

c) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação que possam deteriorar qualquer superfície;

d) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;

- e) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
- f) Alterar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes;
- g) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- h) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico;
- i) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

Artigo 30.º

Obras

- 1- Os arrendatários não poderão realizar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem a autorização por escrito do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas.
- 2- As obras referidas no número anterior fazem parte integrante da habitação, não tendo o arrendatário qualquer direito ou indemnização pela sua realização.
- 3- O arrendatário responderá pelas obras necessárias a corrigir o eventual deficiente estado de conservação da habitação, que resulte da utilização descuidada, imprudente ou indevida da mesma.
- 4- As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelos arrendatários fazem parte integrante da habitação, não podendo ser retiradas finda a ocupação, não tendo o arrendatário qualquer direito ou indemnização.

Artigo 31.º

Espaços de utilização comum

- 1- São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, espaços destinados a caixas do correio e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.
- 2- Os arrendatários municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando -os às finalidades a que os mesmos se destinam.
- 3- Os arrendatários municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo -se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços. Designadamente, os arrendatários municipais deverão cumprir o seguinte:
 - a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;
 - b) Contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;
 - c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
- 4- Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:
 - a) Efetuar quaisquer obras;

b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;

c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares, vasos de flores ou outros objetos de decoração;

d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;

e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

5- A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários municipais mediante nomeação, sempre que possível, de um representante dos arrendatários, por edifício.

CAPÍTULO V

Modificação do agregado familiar e coabitação

Artigo 32.º

Modificação do agregado familiar

1- Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.

2- Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente autorizada pelo Município de Vila Nova da Barquinha, salvo as a seguir indicadas:

a) Nascimento de descendentes do arrendatário;

b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado, salvo do arrendatário;

c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.

3- As alterações indicadas nas alíneas a), b) e c) do número anterior terão de ser comunicadas obrigatoriamente para actualização automática.

4- A comunicação a que alude o nº 2 do presente artigo deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

5- As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pela Câmara Municipal e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

6- A verificação de algumas das situações mencionadas no nº 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, se se verificar disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 33.º

Coabitação

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelotação do fogo arrendado.

Artigo 34.º

Transmissão

1- A morte ou o abandono, pelo arrendatário, da habitação determina a cessação do respectivo contrato, salvo se for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

2- Em caso de morte ou no caso de ausência do arrendatário por período superior a seis meses, a atribuição de habitação poderá ser transmitida para o cônjuge e, na falta deste, em linha reta, por uma única vez, desde que qualquer um destes comprovadamente coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.

3- A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação de carência económica do agregado, conforme os critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta dias e apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos que constituem o direito à transmissão.

4- Após transmissão da atribuição da habitação, a titularidade da mesma que dará origem à celebração de novo contrato.

CAPÍTULO VI

Cessação do contrato

Artigo 44.º

Cessação do direito

Constituem causas de cessação contratual as previstas nos artigos 25.º e 26.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redacção conferida pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, além de outras causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado previstas no presente regulamento.

Artigo 45.º

Forma de cessação contratual

Os contratos de arrendamento apoiado poderão cessar por resolução do Município de Vila Nova da Barquinha, por renúncia do arrendatário ou por acordo de ambas as partes, nos termos do regime legal indicado no artigo 44.º do presente regulamento.

Artigo 46.º

Restituição do fogo habitacional

1- O arrendatário deverá restituir a habitação livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais, fruto de uma utilização prudente.

2- O arrendatário responde pela perda ou deterioração da habitação, salvo se resultarem de causa que não lhe seja imputável ou ao agregado familiar.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 47.º

Sanções

1- Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos, os candidatos, arrendatários ou elemento do agregado familiar do arrendatário que:

a) Para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

2- O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 48.º

Declarações

Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 49.º

Aplicação subsidiária e casos omissos

1- Com vista à concretização do presente regulamento, serão emitidas diretivas, instituídos procedimentos e implementadas as práticas necessárias.

2- As dúvidas suscitadas na aplicação das disposições contidas no presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal da Barquinha.

3- Os casos omissos serão resolvidos de acordo com os Princípios Gerais do Direito Administrativo e com a Lei, nomeadamente a Lei nº 80/2014 de 19 de dezembro e Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redacção conferida pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 50.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação nos termos legais.