

Proposta de Regulamento Municipal de Acesso e Gestão da Habitação Social do Município de Santa Marta de Penaguião

Nota justificativa e ponderação de custos e benefícios

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, veio proceder a uma nova regulamentação legal do regime do arrendamento apoiado para a habitação, revogando a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e dos Decretos-Lei n.º 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.

Verificou-se, assim, a necessidade de rever o Regulamento Municipal de Utilização das Habitações Sociais do Município de Santa Marta de Penaguião, elaborando-se assim um Regulamento Municipal de Acesso e Gestão da Habitação Social do Município de Santa Marta de Penaguião, que terá como objetivo visar a valorização da qualidade de vida da população.

O presente regulamento visa a adoção de um regime especial de arrendamento, tendo como base o regime de renda apoiada, abrangendo os agregados familiares cuja situação socioeconómica e de condição de habitação é considerada desfavorecida, tendo em consideração que estes não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre de habitação.

Contudo, esta promoção do acesso a habitação deve ter como pressuposto de atribuição o carácter temporário e não definitivo, ou seja, os fogos deverão ser entregues, a cada momento, a quem dela precisa. Isto significa que o poder público deve monitorizar as famílias que ocupam as casas e promover que as mesmas saiam e deem lugar a outras mais carenciadas.

Nos termos conjugados das alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, os municípios detêm atribuições ao nível da ação social e da habitação, impondo-se, assim, ao Município de Santa Marta de Penaguião, no âmbito das atribuições e competências de que é detentor na área da habitação social, implementar uma gestão eficiente, justa e igualitária do seu parque de habitação social, a qual, para isso terá que passar pela implementação de um sistema de desenvolvimento sustentável em todas as suas vertentes (económica, social e ambiental).

Com o presente regulamento visa-se o estabelecimento das normas e procedimentos que regulam as relações entre o município e seus munícipes no que respeita à habitação de arrendamento apoiado.

Pretende-se assegurar um melhor, mais justo e mais transparente apoio as famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade no uso de um bem que representa um investimento da sociedade e que portanto devera ser bem conservado.

Do ponto de vista da ponderação de custos e benefícios, se é certo que a construção e conseqüente manutenção do parque habitacional do Município, acarreta e acarretará elevados custos para o Município, contudo, e atendendo a que, através desta medida, se garante o acesso à habitação por pessoas de escassos recursos económico-financeiros e em risco de exclusão social, entende a Câmara Municipal que as medidas projetadas suplantam, em larga medida, os respetivos custos.

Assim, os órgãos executivo e deliberativo deliberam, nos termos do disposto nos artigos 65.º e 235.º, n.º 2, do CRP e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambas do anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a aprovação do Regulamento Municipal de Acesso e Gestão da Habitação Social do Município de Santa Marta de Penaguião.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Lei Habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112º, nº 7 e 241º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado nas alíneas h) e i) do nº 2 do artigo 23º, alínea g) do nº 1 do artigo 25º e alínea k) do nº 1 do artigo 33º, todos do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2º

Objeto

- 1- O presente regulamento visa disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Santa Marta de Penaguião, definindo as condições de acesso e critérios de seleção para atribuição de arrendamento de habitação, em regime de renda apoiada.
- 2- O presente regulamento visa estabelecer os aspetos práticos relativos à boa gestão do parque habitacional social do Município, bem como clarificar os direitos e deveres que estão inerentes às partes envolvidas no regime de arrendamento apoiado.

Artigo 3º

Âmbito

- 1- O presente regulamento aplica-se a todas as habitações incluídas no parque habitacional social e a toda a circunscrição territorial do concelho de Santa Marta de Penaguião, no âmbito e nos limites previstos na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, ou do regime legal que lhe vier a suceder.

2- Para efeitos do número anterior e sem prejuízo no disposto nos artigos seguintes, estão compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do Município de Santa Marta de Penaguião, integrados, ou não, em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação municipal, deva ser subordinada ao regime do arrendamento apoiado para habitação, identificado no diploma legal mencionado no número anterior.

CAPÍTULO II

Requisitos de acesso, critérios de seleção

Artigo 4º

Condições de acesso

1- Podem candidatar-se, após o anúncio do concurso que é publicitado no site da internet do Município e contém os elementos constantes do nº 2 do artigo 8º, ao arrendamento de habitação, em regime de renda apoiada, os residentes há mais de dois anos no concelho de Santa Marta de Penaguião, com idade igual ou superior a 18 anos, quer sejam cidadãos portugueses ou estrangeiros, detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições previstas no presente regulamento e que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no número seguinte.

2- Considera-se existir situação de impedimento:

- a) Ser proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- b) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- c) Seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída.

3- Considera-se igualmente impedido, pelo período de dois anos, contados a partir da ocorrência dos factos:

- a) O candidato, o arrendatário ou ainda o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeitos 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) O arrendatário ou elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) O candidato que tenha valores em dívida ao Município de Santa Marta de Penaguião, e que não tenha solicitado acordo para a regularização dos mesmos, ou caso o tenha solicitado, o não tenha cumprido.

Artigo 5º

Critério de Atribuição e Situações Excluídas

- 1- A atribuição tem por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos candidatos, mediante a apreciação e classificação das candidaturas apresentadas pelos interessados, nos termos do presente regulamento.
- 2- Não é permitida qualquer discriminação em função do género, da etnia, da confissão religiosa ou da convicção política dos candidatos e dos seus familiares.
- 3- A Câmara Municipal pode excluir uma parte das habitações que integram o património municipal habitacional, considerando as seguintes situações:
 - a) Emergência social, designadamente, decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo violência doméstica;
 - b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas da responsabilidade municipal, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
 - c) Programas específicos de resposta a outros segmentos da população que não se enquadrem no presente regulamento, a definir através de regulamento municipal adequado.
- 4- A competência para acionar a atribuição de habitação, no âmbito do número anterior, é exercida pela Câmara Municipal, nos termos do disposto do artigo 33º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 6º

Crítérios de Seleção

- 1- A seleção de candidaturas efetua-se através de concurso por classificação, de acordo com a ordenação resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo I, para determinação da pontuação a atribuir a cada candidatura.
- 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 concorreram, no período fixado para o efeito, obtiverem a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos pelo presente regulamento.

Artigo 7º

Atribuição

- 1- A atribuição da habitação é feita pela Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião nos termos do presente regulamento, aos candidatos com maior classificação, em consonância com o número e tipologia das habitações disponíveis.

2- Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate é decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade e pela seguinte ordem:

- a) Agregado com maior número de elementos portadores de deficiência/ doença incapacitante;
- b) Agregado familiar com menor rendimento mensal corrigido;
- c) Agregado com maior número de dependentes;
- d) Agregado com maior número de elementos com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) As condições de habitabilidade constantes do relatório.

CAPÍTULO III

Procedimento

Artigo 8º

Publicidade do Concurso

1- O anúncio do concurso é publicitado no site da internet do Município de Santa Marta de Penaguião, e pelos meios considerados mais adequados.

2- Sem prejuízo de outros elementos que se queira incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas de procedimento;
- c) Identificação e tipologia da habitação;
- d) Regime de arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso de seleção e de classificação de candidaturas;
- f) Local e horário para obter esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 9º

Formalização da candidatura

1- A candidatura formaliza-se com a entrega de formulário fornecido pelos serviços devidamente preenchido, acompanhado dos documentos mencionados nos números seguintes e de declaração sob compromisso de honra do cumprimento de todos os requisitos de acesso.

2- O formulário de candidatura deverá encontrar-se disponível no sítio da internet do Município, em suporte digital e no Gabinete de Apoio ao Município em suporte de papel.

3- O formulário da candidatura deve, obrigatoriamente, ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Comprovativo de residência no concelho de Santa Marta de Penaguião há, pelo menos, dois anos;

b) Documentos referentes a todos os elementos do agregado familiar:

- i. Dados do cartão de cidadão ou, em alternativa, do bilhete de identidade e do documento de identificação fiscal;
- ii. Dados da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;
- iii. Dados de título válido de permanência em território nacional ou documento equivalente;

4- Candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 18 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado, declaração de IRS e respetiva nota de liquidação;
- Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração anual de rendimentos e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados, emitida pelo Instituto de Segurança Social, adiante designado por ISS, I. P.;
- Reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a referida pensão, onde conste o valor da mesma;
- Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada, emitida pelo ISS, I. P., dos descontos efetuados, bem como o valor da prestação do subsídio de desemprego, caso a ele haja lugar. A situação de desemprego deve ainda ser confirmada com o comprovativo da inscrição no Serviço de Emprego;
- Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação emitida pelo ISS, I. P.;
- Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social, designadamente, ao rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pelo ISS, I. P.;
- A situação de estudantes deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar;
- Devem ser apresentadas declarações pelo ISS, I. P. relativas a subsídios de doença, apoio social e/ou outras prestações familiares, com exceção do abono de família.

5- O candidato e os restantes elementos do agregado familiar devem comprovar a sua condição nas seguintes situações:

- i. Os portadores de deficiência ou incapacidades devem comprovar a referida situação mediante uma declaração médica emitida pelos serviços competentes, comprovando o grau de incapacidade ou deficiência, ou documento equivalente;
 - ii. Problemas de saúde crónicos devem ser comprovados mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes, ou documento equivalente;
 - iii. Os casos de divórcio ou separações devem ser comprovadas mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das obrigações parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens;
 - iv. Nos casos de viuvez, deve ser apresentado o assento do óbito do cônjuge;
- 6- Os candidatos devem apresentar documentos que comprovem a situação habitacional, designadamente:
- i. No caso de alojamento em casa emprestada (comodato), devem apresentar declaração do proprietário do imóvel em como se encontram a usufruir da mesma a título gratuito;
 - ii. No caso de estarem na eminência de serem despejados/execução de hipoteca ou decisão judicial, devem comprovar esse facto;
 - iii. No caso de abandono de casa de morada de família nos casos de violência doméstica, deve juntar comprovativo de que junto das entidades policiais efetuou denúncia;
 - iv. Consideram-se dispensadas de apresentação de prova documental as situações que possam ser constatadas diretamente pelas visitas domiciliárias.

Artigo 10º

Das Declarações

- 1- A Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares comprovativos das declarações prestadas, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.
- 2- O pedido de documentos referido no número anterior é efetuado por notificação, com carta registada e aviso de receção, concedendo ao candidato para a sua entrega, o prazo máximo de dez dias úteis.

CAPÍTULO IV

Classificação da candidatura e afetação da habitação

Artigo 11º

Procedimento para atribuição das habitações

Sem prejuízo do disposto na lei os procedimentos para atribuição das habitações são os seguintes:

- a) As habitações são atribuídas aos agregados familiares pela ordem constante da lista e em respeito à tipologia disponível;

- b) Caso exista mais que uma habitação que se adegue, a escolha é feita pelo candidato pela ordem constante da lista e em respeito à tipologia disponível;
- c) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção ou notificação pessoal pelos serviços competentes, para comparecerem nos serviços Municipais, onde lhes é comunicada a habitação atribuída;
- d) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, até à terceira tentativa de notificação, do ato de escolha e a designação de uma nova data, ficando, desde logo dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos da alínea anterior.

Artigo 12º

Exclusão

- 1- 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 da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.
- 2- Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar, resultante das disposições constantes do presente regulamento, são igualmente excluídos da lista de ordenação:
 - a) O candidato que não compareça no ato de atribuição e escolha de habitação, salvo comprovado impedimento;
 - b) O candidato que recuse ou não ocupe a habitação atribuída no prazo estipulado, ou seja, 10 dias após assinatura do contrato de arrendamento, salvo comprovado impedimento.
- 3- Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência, o candidato é substituído pelo candidato imediatamente seguinte.

Artigo 13º

Contrato

- 1- A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento outorgado pelo Presidente da Câmara Municipal.
- 2- Do contrato são emitidos dois exemplares, destinando-se um exemplar a cada uma das partes.
- 3- O candidato deve cumprir, à data de celebração do contrato, todas as condições de acesso.
- 4- O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo presente regulamento e pelo Código Civil.
- 5- O contrato de arrendamento deverá fazer menção aos seguintes elementos:
 - a) Regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio;
 - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;

- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade de entrega de declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
- i) Para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem apoio.

6- Quando se trate de cônjuges ou situação análoga, o contrato é preferencialmente celebrado em nome de ambas as partes.

7- As alterações ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por adendas ao mesmo.

Artigo 14º

Duração e renovação do contrato

1- O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, reduzindo-se a este limite quando seja celebrado por período superior.

2- Findo o prazo de arrendamento, o contrato renova-se automaticamente, por períodos sucessivos de 2 anos.

CAPÍTULO V

Gestão das habitações

Artigo 15º

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, onerosa ou gratuita, do gozo de habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, designadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 16º

Transferência de Habitação Promovida pelo Senhorio

1- O Município de Santa Marta de Penaguião, na prossecução do interesse público, pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação, através da resolução do contrato, e atribuir outra habitação ao arrendatário, nos casos seguintes:

- a) Desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar;
- b) Necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado;

- c) Casos de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes ou ainda razões de saúde pública.
- 2- Quando a transferência ocorra por motivos de requalificação urbanística devidamente aprovadas e que incluam a habitação, a transferência do agregado familiar é efetuada a título provisório, estando garantido o retorno do agregado familiar à habitação de origem.
- 3- A comunicação de resolução pelo município é realizada nos termos do Código do Procedimento Administrativo, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como a referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.
- 4- Se a transferência for feita com caráter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a celebração de novo contrato de arrendamento.

Artigo 17º

Transferência da habitação requerida pelo arrendatário

- 1- Sem prejuízo do estipulado no artigo anterior, a transferência para outra habitação da propriedade do Município pode ser solicitada através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal nos seguintes casos:
- a) Transferência para fogos de tipologia idêntica — somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente comprovadas pelo médico assistente;
- b) Transferências para fogos de tipologia inferior — quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;
- c) Transferência para fogos de tipologia superior — são justificadas com os seguintes fundamentos:
- Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
 - Aumento do agregado familiar por nascimento, adoção, ascendentes a cargo ou pessoa confiada judicialmente;
 - Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos;
- iv. Outros motivos excecionais a apreciar casuisticamente mediante exposição escrita e prova documental.
- 2- A autorização de transferência é concedida pelo Presidente da Câmara, ou Vereador com competências delegadas, e fica condicionada a:
- Existência de locado disponível para atribuir;
 - Inexistência de outras famílias mais carenciadas que urja alojar prioritariamente nos locados disponíveis;
 - Inexistência de rendas em atraso por parte do requerente.

Artigo 18º

Vencimento e pagamento de renda

- 1- O arrendamento de habitação social tem como contrapartida o pagamento de uma renda, estabelecida nos termos e ao abrigo do regime de arrendamento apoiado.
- 2- 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.
- 3- O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia 8 de cada mês na Tesouraria da Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião, ou através de transferência bancária, nos termos legalmente previstos ou no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
- 4- Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência bancária, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.
- 5- A mora no pagamento da renda por período superior a três meses é causa bastante para resolução do contrato de arrendamento com a consequente cessação da utilização da habitação.
- 6- Não é considerada situação de mora para efeitos do número anterior quando o não pagamento se deva a uma alteração dos rendimentos dos elementos do agregado familiar, desde que as mesmas sejam comunicadas por escrito à Câmara Municipal, antes de decorrido o prazo de três meses de falta de pagamento das rendas.
- 7- As situações previstas no ponto anterior conferem ao arrendatário o direito ao recálculo do valor da renda.
- 8- Em caso de mora o arrendatário deve celebrar um acordo de liquidação da dívida.

Artigo 19º

Valor da renda

O valor da renda, em regime de renda apoiada, é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte forma:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar; IAS = Indexante de apoios sociais.

Artigo 20º

Renda máxima e renda mínima

- 1- A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 2- A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada e que varia anualmente.

3- A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 21º

Atualização e revisão da renda

1- O contrato de arrendamento deve estipular a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime, na falta de estipulação aplica-se o seguinte regime:

- a) A renda é atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes;
- b) A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.

2- A pedido do arrendatário, pode haver lugar à atualização da renda nas seguintes situações:

- a) Alteração da composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
- b) A aplicação da correção prevista na alínea g) do nº 1 do artigo 5º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3- A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4- A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada 3 anos.

5- No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

6- A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados nos termos da legislação em vigor.

7- A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

8- Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no nº 1 ou no nº 5, o Município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da sua alteração.

9- A não atualização ou a não revisão de renda por motivo imputável ao Município impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10- Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte dos serviços técnicos municipais, se constata um mau ou péssimo estado de conservação, nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e que o mesmo não tenha resultado de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

Artigo 22º

Obrigações do arrendatário

1- Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário, no regime de arrendamento apoiado:

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município, que sejam obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, por período superior a seis meses, exceto nas situações previstas no nº 2 do presente artigo, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- c) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação, suscetível de causar danos e/ou de colocar em perigo pessoas e bens;
- d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal;
- e) Pagar atempadamente a renda;
- f) Conservar o locado em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- g) Conservar as instalações de eletricidade, água, gás e esgotos;
- h) 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 e resolução dos respetivos contratos;
- i) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;
- j) Entregar, no prazo estipulado, à Câmara Municipal, os documentos comprovativos de rendimentos e da composição do agregado familiar;
- k) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar;
- l) Em caso de desocupação, restituir a habitação devidamente limpa e em bom estado de conservação.

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 a familiares.

Artigo 23º

Obrigações do Município

O Município de Santa Marta de Penaguião, enquanto proprietário dos locados, está sujeito às 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 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 ao 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;
- 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 das comissões de lote.

Artigo 24º

Transmissão do direito de arrendamento

- 1- Por morte do primitivo arrendatário, a habitação é transmitida:
 - a) Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens;
 - b) Aos descendentes menores de idade desde que a respetiva tutela ou guarda de facto não disponha de habitação própria ou a descendentes maiores que com o arrendatário falecido coabitavam há mais de um ano;
 - c) Aos ascendentes que com ele coabitassem há mais de um ano;
 - d) A quem com ele vivia em união de facto há mais de 2 anos;
 - e) Ao cônjuge a quem o locado, enquanto morada de família, for atribuído em divórcio.
- 2- Para reconhecimento das situações descritas é necessário a entrega de prova documental da condição invocada, a qual é objeto de análise por parte do serviço de ação social e despacho do Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada.
- 3- A comunicação deve ser efetivada pelo interessado aos serviços municipais até 90 dias sobre a data do óbito.

CAPÍTULO VI

Utilização das habitações

Artigo 25º

Limitações ao uso e fruição das habitações

- 1- Ao arrendatário é expressamente proibida a cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do locado.
- 2- É ainda expressamente proibida:
 - a) A coabitação de pessoas que não pertençam ao agregado familiar por período superior a um mês;
 - b) A coabitação de pessoa que passe a integrar o agregado familiar sem autorização prévia do Município de Santa Marta de Penaguião;
 - c) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao locado;
 - d) A existência de animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei;
 - e) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higienossanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
 - f) Fazer lareiras, lume no chão ou fogueira, quer no interior da habitação, quer nas varandas;
 - g) Prosseguir atividades ilegais, ou imorais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
 - h) Promover festas, danças, cantares, celebrações de culto e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção do disposto no Regulamento Geral de Ruído;

- i) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção com o Regulamento Geral do Ruído;
- j) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- k) Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados a esse fim;
- l) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados na via pública);
- m) Efetuar armazenamento de produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;
- n) Provocar fumo, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os restantes moradores;
- o) Sacudir tapetes ou passadeiras à janela;
- p) Lançar lixo (sólidos ou líquidos) pelas janelas;
- q) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra a queda.

3- Consideram-se atividades estranhas ao fim habitacional, referidas na alínea c) do número anterior designadamente, a afetação, no todo ou em parte, a discoteca ou similar, pensão, alojamento local, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa, casa de jogo ou semelhante.

4- As atividades ilegais referidas na alínea g) do nº 2 devem revestir-se de relevo penal ou no mínimo de relevo contraordenacional grave e devem ser fiscalizadas e referenciadas e comunicadas pelas autoridades policiais, no âmbito das suas competências, ao Município de Santa Marta de Penaguião.

Artigo 26º

Colocação de antenas emisoras

- 1- Não é permitida a montagem individual e indiscriminada de antenas para captação de rádio, televisão ou qualquer outro meio de comunicação em qualquer parte exterior ou comum dos edifícios.
- 2- Excecionalmente a colocação de antenas emisoras individuais, desde que não sejam colocadas nas partes comuns, podem ser autorizadas pelo Presidente da Câmara, por pedido prévio.
- 3- A colocação de antenas emisoras coletivas, por edifício, deve ser prévia e expressamente autorizada pelo Presidente da Câmara ou pelo condomínio.

CAPÍTULO VII

Partes de uso comum dos prédios

Artigo 27º

Partes de uso comum

1- Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

- a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas, patamares e corredores de uso ou passage comum a dois ou mais arrendatários;
- b) Coberturas, paredes e estruturas;
- c) Pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifícios;
- d) Outras zonas não especificadas mas equiparadas às anteriores.

2- O arrendatário usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

Artigo 28º

Deveres dos arrendatários em relação a partes de uso comum

1- Os arrendatários das frações autónomas dos prédios de habitação, propriedade do Município, ficam vinculados, nas relações entre si, relativamente às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior.

2- Quanto às partes de uso comum é especificamente interdito:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a uso diferente daquele a que se destina ou a fim ofensivo dos bons costumes;
- c) Colocar mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, carrinhos de bebés, pequenos móveis ou outros similares;
- d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores de uso comum, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados por pessoa responsável.

3- Quanto às partes de uso comum, devem os arrendatários:

- a) Assegurar a limpeza e as condições de conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter, sempre que possível, a porta da entrada do prédio fechada e zelar pela sua conservação e bom estado do Sistema da fechadura;
- e) Não violar ou abrir as caixas elétricas ou outras relativas à prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telephone ou outras ligações similares;

- f) Não ocupar os espaços de uso comum, como seja escadas, átrio, corredores e outros semelhantes, com objetos pessoais;
- g) Avisar o Município sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

Artigo 29º

Competência de gestão das partes comuns

- 1- Tratando-se de prédio constituído em regime de propriedade horizontal, há lugar à constituição de condomínio pelos respetivos coproprietários, promovida pelos serviços de Ação Social desta Autarquia.
- 2- As responsabilidades do condomínio são obrigação dos coproprietários, exceto aquelas que sejam diretamente cometidas aos arrendatários por força do presente regulamento.

CAPÍTULO VIII

Cessaçãõ do contrato de arrendamento

Artigo 30º

Resolução pelo senhorio

- 1- Para além de outras causas de resolução prevista na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e nos artigos 1083º e 1084º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato, ou para a cessaçãõ da utilizaçãõ, as seguintes situaçãões:
 - a) O incumprimento de qualquer das obrigaçãões previstas no artigo 20º;
 - b) O conhecimento pelo Município da existênciã de uma das situaçãões de impedimento previstas no presente regulamento;
 - c) A prestaçãõ de falsas declaraçãões, de forma expressa ou por omissãõ, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutençãõ do arrendamento;
 - d) A permanênciã na habitaçãõ, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorizaçãõ prévia do Município;
 - e) A falta ou insuficiênciã de resposta aos arrendatários às comunicaçãões no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento.
- 2- Nos casos previstos nas alíneas anteriores, e nos termos do nº 2 do artigo 1084º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Senhorio opera por comunicaçãõ deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audiçãõ do interessado, com mençãõ à obrigaçãõ de desocupaçãõ e entrega de habitaçãõ no prazo nunca inferior a 90 dias e à consequênciã do seu não cumprimento.

Artigo 31º

Cessação do contrato por renúncia

- 1- Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento de que é titular quando o locado não seja usado por este ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio de entre as referidas no número seguinte.
- 2- Sem prejuízo do disposto no nº 2 do artigo 32º, considera-se não uso de habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Tenha sido realizada, dentro de um período de seis meses, pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do Município, devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
 - b) Tenha sido afixado na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, antes do termo do prazo de seis meses, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
 - c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade, evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do nº 2 do artigo 33º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.
- 3- A comunicação ou aviso devem referir:
 - a) Que existe conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;
 - b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
 - c) O prazo, mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação livre de pessoas e bens.
- 4- A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do nº 2 e confere ao município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 32º

Danos na habitação

Se, após o ato de cessação do contrato, existir evidência de danos no locado ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário, ou ainda a realização de obras sem autorização prévia, o Município tem o direito de exigir o pagamento das despesas por ele efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição do locado nas condições iniciais.

Artigo 33º

Despejo

- 1- Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe à Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião mandar executar o despejo, podendo para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
- 2- É da competência da Câmara Municipal as ações de despejo, podendo tal competência ser delegada no Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada.
- 3- Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato ou de ocupação ilegal, após a tomada de posse do locado pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias.

CAPÍTULO IX

Fiscalização

Artigo 34º

Objeto da Fiscalização

- 1- A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos de interesse público, em violação das normas da lei e do presente regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contraordenação.
- 2- A fiscalização incide, especificamente, na verificação da utilização do locado em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes inseridas nas atribuições municipais.

Artigo 35º

Responsabilidade

Da ação de fiscalização prevista nos artigos anteriores pode resultar responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 36º

Inventário do parque habitacional social

O presente regulamento faz constar, no seu anexo II, o inventário do parque habitacional social existente.

Artigo 37º

Tratamento de dados pessoais

- 1- Município de Santa Marta de Penaguião é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para o objeto do presente regulamento, devendo adotar todas as medidas para a proteção dos mesmos.
- 2- Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registado, o complemento de omissões, nos termos do artigo 11º da Lei nº 67/98, de 26 de Outubro e do Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU) nº 2016/679.
- 3- Acesso à informação pessoal por terceiros está sujeito ao disposto na Lei nº 67/98 de 26 de outubro.
- 4- O Município de Santa Marta de Penaguião obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária bem como os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto no presente regulamento, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei nº 398/98, de 17 de dezembro, e posteriores alterações.

Artigo 38º

Encaminhamento para a Rede Social

Todas as situações socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município de Santa Marta de Penaguião, no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para a Rede Social Local.

Artigo 39º

Interpretação e preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente regulamento são resolvidos, mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou pelo Vereador, caso se verifique delegação de competências.

Artigo 40º

Revogação

O presente regulamento revoga tacitamente o anterior regulamento em vigor sobre a utilização das habitações sociais do Município de Santa Marta de Penaguião, Regulamento nº 236/2010, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 49, a 11 de março de 2010.

Artigo 41º

Aplicação no tempo

- 1- O disposto no presente regulamento aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.
- 2- Aplica-se igualmente o presente regulamento, aos contratos existentes à data de entrada em vigor, desde que tenham sido celebrados sob a disciplina de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada.

Artigo 42º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da data da sua publicação em Diário da República.

Anexo I

Matriz de Classificação

Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	10	1,2	
	Alojamento provisório (barraca, tenda, outro)	8		
	Partes de edificações (sótão, garagem, quarto, pensão)	6		
	Edificações (casa arrendada, casa cedida)	0		
	Área insuficiente face à composição do agregado	8		
Condições de habitabilidade e salubridade	Sem instalação sanitária	6	0,8	
	Humidade por motivos estruturais	5		
	Sem ventilação natural	3		
	Sem iluminação natural	3		
	Desadequação do alojamento por motivos de limitações de mobilidade	2		
Tempo de residência no concelho	Mais de 10 anos	3	0,5	
	De 3 anos e um mês a 10 anos	1		
	Inferior a 2 anos	0		
	Tipo de Família	12		
Tipo de Família	Família monoparental / Nuclear com menores/ dependentes	12	1	
	Família unicamente constituída por idosos com idade igual ou superior a 65 anos	8		
	Isolado	6		
	Família alargada/extensa sem menores/dependentes	4		
	Outros tipos de família	2		
Elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %	Com 2 ou mais elementos	12	1,5	
	Com 1 elemento	8		
	Sem elemento	0		
Escalões de Rendimento Per Capita em função do IAS	(0% - 20%)	20	2,5	
	(21% - 40%)	18		
	(41% - 60%)	15		
	(61% - 80%)	10		
	(81% - 100%)	5		
	Superior a 100%	0		

Anexo II

Inventário do Parque habitacional social do Município de Santa Marta de Penaguião

Identificação local	Fogos Ocupados	Fogos Vagos
Bairro N. ^a Sr. ^a da Guia	22	2
Bairro Carlos Garcia	16	2
Bairro do Cruzeiro	13	0
Bairro Santa Marta (F.F.H)	4	2
Ex- Escola do Barreiro	1	0
Ex-Escola Concieiro	3	0
Ex-Escola Paredes de Arcã	3	1
Ex-Escola de Sanhoane	4	0
Total de Fogos	66	7