

REGULAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL

Nota Justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o Direito à Habitação, estabelecendo que todos têm direito, para si e sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Nos termos conjugados das alíneas *h)* e *i)* do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, os municípios detêm atribuições no âmbito da ação social e da habitação, a nível da promoção da habitação social para famílias carenciadas e da administração corrente do respetivo património municipal.

Nesse sentido importa proceder à elaboração de instrumento regulador conforme previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, de forma a estabelecer e sistematizar normas, critérios e procedimentos no âmbito da atribuição de habitações municipais e no estrito respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos, procurando adequar o regime à realidade local e respondendo a necessidades decorrentes de fenómenos de pobreza, exclusão e desigualdades sociais.

Considerando ainda que a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, veio consagrar o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, visando a valorização da qualidade de vida das populações. Através deste novo quadro legal o contrato de arrendamento apoiado passa a ter claramente a natureza de contrato administrativo, regendo-se pelo disposto nesta legislação, pelo Regulamento Municipal e pelo Código Civil.

O Regulamento Municipal de Habitação que visa proceder à adaptação do novo enquadramento legal, no que diz respeito, nomeadamente, às normas sobre as definições, as condições de acesso e procedimentos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado, ao contrato de arrendamento e respetivas condições contratuais, em que se inclui, naturalmente, a renda e a cessação do contrato.

Importa ainda, em ordem ao preceituado no artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, fazer uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, verificando-se que os benefícios decorrentes da atribuição de habitação afiguram-se como potencialmente superiores aos custos que lhe são associados, pois as políticas de habitação social destinam-se a agregados familiares cuja situação socioeconómica e condição de habitação é considerada desfavorecida, tendo em consideração que estes não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre de arrendamento, colocando-os muitas vezes em soluções pouco dignas e desadequadas às necessidades da composição do agregado familiar. Em resposta ao direito à habitação condigna a todos os cidadãos, o Município de Ferreira do Zêzere procura assegurar um melhor, mais justo e mais transparente apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade, devendo os inquilinos contribuir, proporcionalmente às suas capacidades financeiras, para as receitas públicas do Município, bem como zelar pela conservação e bom estado das habitações que lhe sejam atribuídas, lembrando que estão a usufruir de um bem que representa um investimento da sociedade.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à publicação do início do procedimento de elaboração e participação, na internet, no sítio do Município de Ferreira do Zêzere, não tendo daí resultado qualquer apresentação de contributos ou constituição de interessados para a elaboração do presente regulamento.

O presente regulamento foi aprovado nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na reunião de xxx de xxxxxxx de 2024 da Assembleia Municipal.

PARTE I

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, n.º 7 do 112.º, n.º 2 do 235.º, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 32.º e 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, na sua atual redação (Regime Jurídico das Autarquias Locais); no disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, (Regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional), na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, (Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação), no Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua atual redação e na Lei n.º 53-B/2006 (Indexante de Apoios Sociais (IAS), na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as normas e regras que disciplinam as condições de acesso e critérios de atribuição, bem como do arrendamento, da gestão e da utilização das habitações do Município de Ferreira do Zêzere.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos de atribuição e ocupação de habitação em regime de arrendamento apoiado, a iniciar após a sua entrada em vigor, abrangendo os arrendatários e todos os membros dos respetivos agregados familiares.

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeito do presente regulamento, considera-se:

a) **Habitação/Casa de renda apoiada**: habitação financiada ou cofinanciada, construída, requalificada/beneficiada ou arrendada pelo Município, destinada ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos estabelecidos no presente regulamento e cujas rendas sejam calculadas em função dos rendimentos dos agregados a que se destinam;

b) **Situação de grave carência habitacional**: a situação de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança e ou salubridade, e ou em casos de manifesta exiguidade da área habitável para o número de pessoas do agregado familiar, bem como as situações de necessidade urgente de alojamento no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana;

c) **Arrendatário**: beneficiário do contrato de arrendamento apoiado das habitações sociais no âmbito do presente Regulamento;

d) **Agregado familiar**: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e), do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, a seguir referenciadas, bem como por quem tenha sido autorizado pelo Município a permanecer na habitação:

- 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) E ainda, outras pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município, a permanecer na habitação com o arrendatário.
- e) **Dependente:** o elemento do agregado familiar que seja menor ou tenha idade inferior a 26 anos e não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- f) **Deficiente:** a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- g) **Despejo:** procedimento de iniciativa pública para promover a desocupação forçada de habitações indevida ou ilegalmente ocupadas;
- h) **Fator de capitação:** a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante no anexo III;
- i) **Indexante dos Apoios Sociais (IAS):** o valor fixado nos termos da Lei na sua redação atual;
- j) **Rendimento Mensal per capita:** Rendimento definido entre o Rendimento mensal corrigido dividido pelo número de indivíduos do agregado familiar, considerando-se os escalões do rendimento mensal per capita em função do Indexante de Apoio Social (IAS);
- k) **Rendimento Mensal Líquido (RML):** o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
- l) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 3 do presente artigo, caso os rendimentos se reportem a

período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

m) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total de rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua atual redação, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

n) **Rendimento Mensal Corrigido (RMC):** o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

2. Sem prejuízo do disposto nas alíneas *b)* e *c)* do número anterior, só são considerados elementos dependentes do agregado, aqueles que constarem na declaração de IRS.

3. Para efeitos da alínea *j)* do n.º 1, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras da habitação em regime de arrendamento apoiado, através da comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as necessárias adaptações.

4. Na falta da declaração de IRS, quando a mesma não seja obrigatória ou sofra alterações posteriores à sua entrega, são considerados dependentes do agregado aqueles que constem da declaração emitida pela Junta de Freguesia da respetiva área de residência ou outra entidade competente para o efeito.

Artigo 5.º

Características gerais dos fogos

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar deverá ser adequada às suas necessidades, não podendo ser atribuído a cada família o direito ao arrendamento de dois fogos.

2. Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar a tipologia constante no anexo IV, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

3. Em função das alterações que possam ocorrer, em qualquer momento, na composição do agregado familiar do arrendatário, pode o Município proceder à alteração da morada/local arrendado para que não se verifique sobreocupação nos termos do disposto no número anterior.

4. Deve o Município sempre que possível, atribuir as habitações de acordo com as condições e tipologias referidas no anexo a que se refere o n.º 2 do presente artigo, podendo, no entanto, atribuir outra tipologia, a título excepcional, ou em caso de não existir tipologia adequada e com o consentimento do arrendatário.

Artigo 6.º

Destino das habitações

1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, à residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, adequada às suas necessidades e tipologia da habitação de acordo com o n.º 2 do artigo 5.º do presente

regulamento;

2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato, com exceção do previsto no Artigo 1093º, do Código Civil.

PARTE II

Acesso e Atribuição das Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

CAPÍTULO I

Acesso

Artigo 7.º

Condições de acesso

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado todos os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, residentes no Concelho de Ferreira do Zêzere há pelo menos dois anos consecutivos, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Ferreira do Zêzere o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar, bem como das pessoas que vivem em economia comum, para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, bem como nos termos do Regulamento Geral da Proteção

de Dados (Regulamento UE n.º 679/2016 de 27 de abril).

3. São causas de improcedência liminar do pedido a sua inelegibilidade e a apresentação da inscrição por quem não cumpra o definido no n.º 1 do presente artigo.

4. Pode ainda verificar-se a improcedência liminar do pedido quando, após notificação, por correio eletrónico ou através de carta registada com aviso de receção ou pelas autoridades competentes, o candidato não entregue os documentos solicitados ou não preste os esclarecimentos devidos no prazo de 15 dias úteis ou outro que lhe seja determinado pelos serviços, consoante o caso.

5. Os candidatos são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência liminar do pedido, através de correio eletrónico ou carta registada com aviso de receção ou pelas autoridades competentes ou, se forem em número superior a 20, serão notificados através de Edital, no prazo máximo de 30 dias, contados sobre a receção do pedido.

Artigo 8.º

Impedimentos

1. Está impedido de receber 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 destinado a habitação, localizado no Concelho ou em Concelhos limítrofes, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado familiar e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do presente regulamento;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de

uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no artigo 43.º do presente regulamento.

2. Poderá não ser excluído o candidato à atribuição de habitação em regime de renda apoiada, mesmo em alguma das condições previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 se, até à data da celebração do contrato, o candidato comprovar a cessação do impedimento.

3. As situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

4. 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 Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere ou Vereador com poderes delegados avaliar a situação e decidir fundamentadamente sobre o acesso deste agregado familiar à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento.

5. O arrendatário deve comunicar ao Município de Ferreira do Zêzere a existência de uma situação de impedimento, seu ou de qualquer membro do agregado familiar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 9.º

Exceções do regime de atribuição

1. O Município de Ferreira do Zêzere deve assegurar, sempre que possível, a integração em património municipal habitacional ou não habitacional, mas que possa cumprir a finalidade da habitação, ou património não municipal, mas que esteja afeto a programas de renda apoiada, a agregados familiares que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras

situações de vulnerabilidade, emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as situações relativas a violência doméstica, quando estejam reunidas as condições de segurança para a sua atribuição;

- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- c) Necessidade de instalação inadiável de serviços municipais.

2. A competência para determinar a atribuição de habitação social e condições de utilização, nos casos previstos no número anterior, é da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Atribuição das Habitações

SECÇÃO I

Procedimento Concursal

Artigo 10.º

Abertura do concurso

1. A atribuição de fogos de habitação social em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante procedimento concursal por inscrição, cabendo à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere deliberar sobre a abertura do concurso, sempre que exista disponibilidade para atribuição de fogos.

2. O anúncio de abertura de concurso é publicitado na íntegra, no sítio na Internet do Município, www.cm-ferreiradozezere.pt, bem como publicitado através de edital.

3. O anúncio de abertura do concurso deve conter a seguinte

informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Data do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critério de acesso ao concurso e de hierarquização e ponderação de candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 11.º

Programa de concurso

As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes até à atribuição das habitações, constarão de um programa do concurso que será facultado aos interessados.

Artigo 12.º

Comissão de análise

1. Será constituída, por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados ou subdelegados, uma comissão de análise das candidaturas apresentadas.

2. A comissão ordena os concorrentes em função dos critérios estabelecidos no artigo 18.º, conjugado com o artigo 5.º do presente regulamento, e propõe a exclusão dos candidatos que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, que prestem falsas declarações ou não

entreguem, dentro do prazo estabelecido no anúncio do concurso, a documentação referida no artigo seguinte.

3. A comissão de análise após análise das candidaturas elabora um relatório que será submetido a deliberação da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.

Artigo 13.º

Documentos

1. A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, dos documentos constantes do Anexo I do presente Regulamento.

2. Sempre que a comissão de análise considerar necessário, poderá solicitar aos concorrentes que comprovem pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes daqueles documentos.

3. A comissão de análise averiguará a situação habitacional e social dos concorrentes, em ordem à atribuição das habitações.

Artigo 14.º

Lista de classificação

1. Findo o prazo de abertura do concurso, serão elaboradas as listas de classificação provisória dos concorrentes admitidos e dos concorrentes excluídos com indicação sucinta das razões de exclusão, precedida de audiência dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

2. As listas serão afixadas através de edital na Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere e no sítio na Internet do Município de Ferreira do Zêzere em www.cm-ferreiradozezere.pt.

Artigo 15.º

Apuramento dos concorrentes

1. Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantas as habitações disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso e como suplentes os restantes concorrentes admitidos.

2. Apurados os concorrentes, será afixada a respetiva lista de atribuição definitiva, com indicação sucinta das razões da atribuição do caráter efetivo ou suplente do concorrente, do local e horas em que pode ser consultado, por qualquer concorrente, o processo de atribuição.

3. Da lista de atribuição definitiva cabe reclamação para a Câmara Municipal, nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

4. A lista definitiva dos concorrentes, resultante da aplicação no disposto do presente regulamento, vigorará pelo período de 12 (doze) meses a contar da data da deliberação da Câmara.

Artigo 16.º

Veracidade ou falsidade das declarações e exclusão

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que os documentos foram entregues pelos concorrentes.

2. A situação dos concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuições de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso, devendo, no entanto, os interessados providenciar a atualização dos elementos constantes das mesmas declarações.

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

4. Será ainda motivo de exclusão do concurso a não apresentação pelos candidatos de qualquer dos documentos referidos no artigo 13.º do presente regulamento, no prazo estabelecido para o efeito.

Artigo 17.º

Critérios preferenciais

1. Sempre que a tipologia e as condições das habitações, objeto de procedimento, o permitam, são considerados critérios preferenciais para a atribuição de habitação, nomeadamente:

- a) Famílias monoparentais ou que integrem menores;
- b) Vítima de violência doméstica, quando estejam reunidas as condições de segurança para o seu acolhimento;
- c) Pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Em caso de empate dentro de cada grupo de prioridades, preferirá o agregado familiar que tiver menor Rendimento Mensal Corrigido, apurado nos termos da alínea m) do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, passando o agregado excluído para o grupo geral dos demais concorrentes.

Artigo 18.º

Critérios de Classificação

A análise das candidaturas para atribuição de habitação é feita mediante a aplicação da matriz de classificação constante no anexo II do presente regulamento, onde constam os critérios de classificação para determinação de uma ponderação ao concorrente.

Artigo 19.º

Da classificação dos concorrentes

1. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente dos

pontos obtidos.

2. No caso de empate entre concorrentes, atender-se-á, prioritariamente:

- a) Em primeiro lugar, ao maior número de menores no agregado familiar;
- b) Em segundo lugar, ao valor do rendimento per capita mais baixo;
- c) Em terceiro lugar, ao maior tempo de residência no Concelho de Ferreira do Zêzere.

Artigo 20.º

Concorrentes suplentes

1. Os concorrentes suplentes serão considerados, pela ordem determinada através da classificação, para atribuição das habitações que, por qualquer razão, fiquem disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade, referido no n.º 4 do artigo 15º.

2. A desistência ou recusa, por qualquer concorrente, da habitação que lhe vier a ser atribuída implica a sua exclusão do concurso.

3. Sempre que, de acordo com o disposto no n.º 1, haja lugar, dentro do prazo de validade do concurso, a nova atribuição de habitações, os concorrentes suplentes, presumivelmente abrangidos, serão notificados pela Câmara Municipal para, sob pena de exclusão, atualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito a habitação social e para efeitos de eventual revisão da sua posição.

Artigo 21.º

Tratamento de Dados Pessoais

1. Sem prejuízo das demais normas legais em vigor, o Município procede ao tratamento dos dados pessoais de titulares e membros do agregado familiar – estritamente para os fins previstos no presente regulamento, em concreto para as finalidades de atribuição de habitações

municipais, atribuição, atualização e revisão de rendas, transferência de agregados familiares, alteração de agregados familiares e transmissão e cessação de arrendamento.

2. O tratamento de dados referido no número anterior ocorre em observância dos seguintes princípios consagrados nas regras gerais de proteção de dados pessoais:

- a) Princípio da licitude;
- b) Princípio da lealdade e transparência;
- c) Princípio da minimização;
- d) Princípio da limitação da finalidade;
- e) Princípio da exatidão;
- f) Princípio da limitação da conservação, considerando neste âmbito também os termos previstos na alínea e) do n.º 3 do presente artigo;
- g) Princípio da integridade e confidencialidade;
- h) Princípio da responsabilidade.

3. No momento da recolha dos dados junto das/os respetivas/os titulares e membros do agregado familiar, ou se a recolha não ocorrer junto destes na primeira notificação ou ato processual realizado com os mesmos após a recolha dos dados, são prestadas as seguintes informações sobre o tratamento dos seus dados pessoais e sobre os seus direitos, designadamente quanto aos seguintes aspetos:

- a) O responsável pelo tratamento é o Município de Ferreira do Zêzere que poderá contactar através do telefone 249 360 150 ou do email: geral@cm-ferreiradozezere.pt;
- b) Município designou Encarregada/o de Proteção de Dados que poderá contactada/o através do endereço eletrónico: dpo@cm-ferreiradozezere.pt;
- c) A finalidade do tratamento é o cumprimento deste regulamento municipal;
- d) É um tratamento necessário para cumprimento de obrigações legais e para o exercício de atribuições legais e funções de interesse público e de autoridade pública do Município;
- e) Os dados pessoais são conservados pelos prazos necessários a

cumprir a finalidade do tratamento, sendo os dados recolhidos nas candidaturas conservados nos respetivos processos pelo período em que a candidatura esteja ativa, ou seja, 2 anos após validação, classificação e integração em lista, renovável sucessivamente por iguais períodos durante a vigência do presente Regulamento, nos termos definidos no seu artigo 23º, sendo estes ainda conservados pelo prazo de 10 anos, nos termos do disposto na Portaria n.º412/2001 de 17 de abril, na redação conferida pela Portaria n.º 1253/2009 de 14 de outubro ou em novas determinações legais que lhe sucedam;

- f) Os dados pessoais são partilhados com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, nos termos expressos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual;
- g) Mediante contacto com a/o responsável pelo tratamento ou com a/o encarregada/o de proteção de dados, poderá, nos termos previstos na legislação, exercer os direitos de confirmação do tratamento dos dados, o acesso aos dados, a retificação dos dados, a limitação do tratamento, apresentar reclamação à autoridade de controlo (Comissão Nacional de Proteção de Dados), a eliminação dos dados, a portabilidade dos dados e a oposição ao tratamento;
- h) Para mais informações poderá contactar a/o responsável pelo tratamento e encarregada/o de proteção de dados e consultar a política de privacidade em <https://www.cm-ferreiradozezere.pt/>;

4. As informações indicadas no n.º 3 são prestadas por escrito e de modo comprovado, inseridas nos autos ou notificações a entregar e enviar às/aos titulares dos dados e membros do agregado familiar.

PARTE III

Do Arrendamento Apoiado

CAPÍTULO I

Condições Contratuais

Artigo 22.º

Contrato de arrendamento, duração e renovação

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e pelo prazo de 10 (dez) anos.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente por igual período.
3. A Câmara Municipal detém a prerrogativa de obter todos os dados necessários à confirmação das declarações/informações prestadas pelos interessados e poderá solicitar aos mesmos, dentro do prazo que lhes for fixado, a apresentação dos respetivos documentos.

Artigo 23.º

Cálculo das Rendas

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

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

em que:

T = Taxa de esforço;

RMC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = Indexante dos apoios sociais.

Artigo 24.º

Renda máxima e renda mínima

1. O valor da renda, não pode ser inferior a 1% do Indexante de Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

2. A renda máxima é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 25.º

Vencimento e lugar do pagamento

1. 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 pode ser feito na Tesouraria da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, por transferência bancária ou outra forma legal contratualmente estabelecida entre as partes.

3. Quando o pagamento da renda for efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 26.º

Mora do arrendatário

1. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido no artigo anterior pelo arrendatário implica o direito de exigir, por parte do Município, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for

devido, após o dia 08 (oito) do mês a que respeita.

2. Decorrido o prazo no número anterior, o arrendatário encontra-se em situação de incumprimento do pagamento de renda.

3. Em caso de mora, pode ser consagrado um acordo de celebração de dívida quando o valor da renda revista representar um aumento superior ao dobro da renda anterior. Há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos contados desde a data da celebração do acordo de liquidação de dívida, aplicando-se as condições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 37.º, do Lei 81/2014 de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 27.º

Atualização, revisão e reavaliação da renda

1. Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com os coeficientes fixados no Diário da República, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:

a) Alteração na composição e/ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar essa alteração ao Município de Ferreira do Zêzere, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea h) do artigo 4.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2. A revisão do valor da renda por iniciativa do Município de Ferreira do Zêzere com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3. A reavaliação pelo Município de Ferreira do Zêzere das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, com uma periodicidade regular que deverá ocorrer, sempre que possível, a cada 3 (três) anos.

4. Para revisão e reavaliação do valor da renda, o arrendatário deve

entregar ao Município de Ferreira do Zêzere, os documentos solicitados, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da notificação para o efeito.

5. 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 Município com o respetivo valor.

6. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o Município de Ferreira do Zêzere pode exigir o pagamento do montante correspondente 1,25 vezes da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

7. Se após uma segunda notificação, o arrendatário não entregar no prazo adicional de 30 (trinta) dias os documentos solicitados, poderá o Município proceder a uma atualização do valor da renda com base nos coeficientes de atualização das rendas habitacionais anualmente publicados pelo Instituto Nacional de Estatística que se encontrem em vigor, com efeitos a partir do segundo mês subsequente.

8. Não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição existir.

Artigo 28.º

Presunção de rendimentos

1. Presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento mensal líquido, pelo menos, igual ao valor do IAS, sempre que:

a) Algum dos seus membros tenha mais de 18 (dezoito) anos, não seja estudante, não sofra de incapacidade, não esteja na situação de desemprego involuntária sem inscrição no Centro de Emprego;

b) Alguns dos seus membros exerça qualquer tipo de atividade por

conta própria, e tenha declarado a inexistência de rendimento inferior àquele valor.

2. Para efeitos de exceção do número anterior, os serviços municipais competentes elaboram relatório técnico, apresentando os respetivos factos e indícios.

CAPÍTULO II

Da transmissão

Artigo 29.º

Transmissão do arrendamento

1. A titularidade do arrendamento só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa por escrito do Município de Ferreira do Zêzere.

2. A transmissão da titularidade só é admitida nas seguintes situações:

- a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;
- b) Morte de um dos titulares;
- c) Ausência permanente e definitiva ou incapacidade do arrendatário.

3. A transmissão da titularidade do arrendamento implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da realização de averbamento ao respetivo título.

4. O direito à transmissão do arrendamento não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

5. A transmissão da titularidade ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor,

sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de atribuição e manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.

6. Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da verificação do facto.

7. No caso de cotitularidades nunca haverá lugar a transmissão enquanto sobreviver um dos cotitulares, havendo, contudo, e verificando-se uma das situações previstas no n.º 2 do presente artigo, averbamento ao título de ocupação para atualização do mesmo em conformidade.

Artigo 30.º

Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto

1. Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2. O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos titulares da habitação que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.

3. Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

4. O Município de Ferreira do Zêzere deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão ou de concentração acordada e homologada pelo juiz ou pelo conservador do registo civil, a fim de proceder em conformidade.

Artigo 31.º

Transmissão por morte

1. O arrendamento da habitação não caduca por morte do respetivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação ou pessoa que vivesse com o titular em união de facto, constituída nos termos da lei, ou pessoa que vivesse em economia comum com o beneficiário, sendo nesse caso, a titularidade da habitação objeto de transmissão para a pessoa em causa.

2. Em caso de morte do arrendatário e na falta das pessoas indicadas no número anterior, o Município de Ferreira do Zêzere pode autorizar, excecionalmente e por uma única vez, a transmissão do arrendamento para elemento familiar do agregado familiar com residência no locado, maior de idade, devidamente inscrito desde o início da atribuição, desde que reúna as condições de atribuição e manutenção da titularidade do fogo, nos termos do previsto no presente regulamento.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, quando o interessado for descendente do titular do arrendamento, ficam sempre salvaguardados os casos em que o vínculo de filiação tenha sido estabelecido em momento posterior à atribuição da habitação.

4. Para efeitos do previsto nos números anteriores, havendo várias pessoas com direito à transmissão em igualdade de circunstâncias, o arrendamento transmite-se para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho.

Artigo 32.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade do arrendatário

1. A ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão a favor do seu cônjuge ou unido de facto ou, na falta deste, a favor da pessoa que, fazendo parte do agregado familiar e residente no

locado, que se encontre inscrita desde o início da atribuição, por ele seja indicada.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pelo titular, o Município de Ferreira do Zêzere seleciona, de entre os elementos que integrem o agregado familiar desde o início da atribuição, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir o arrendamento da habitação.

CAPÍTULO III

Direitos e Obrigações dos Arrendatários

Artigo 33.º

Direitos

São direitos do arrendatário:

- a) O gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que se destina;
- b) Solicitar a revisão da renda nos casos de alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar;
- c) Realizar, mediante autorização escrita por parte do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem ou alterem a estrutura ou as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro, tais como abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores;
- d) Solicitar à Câmara Municipal a realização de obras de conservação necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, desde que não resultem de uma utilização imprudente e descuidada da habitação e sempre de acordo com a disponibilidade dos serviços respetivos;
- e) Reclamar de todos os atos ou omissões considerados prejudiciais aos seus interesses.

Artigo 34.º

Obrigações

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

a) Efetuar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, as comunicações e prestar as informações ao Município, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;

b) Utilizar a habitação com zelo, diligência e em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, salvo nas condições estipuladas no artigo 1072.º do Código Civil, comunicadas e comprovadas, por escrito, nomeadamente:

- i) Em caso de força maior ou de doença;
- ii) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- iii) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar a habitação, o fizesse há mais de um ano;
- iv) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com Grau de incapacidade superior a 60 %, incluindo a familiares;

c) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município, excetuando-se as mencionadas no número 3. do artigo seguinte, que são efetuadas por comunicação escrita do arrendatário;

e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem.

2. São ainda obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda, no quantitativo, no local e no prazo devido;
- b) Entregar na Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos da declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários, sempre que solicitados pelo Município, no âmbito da gestão do parque habitacional;
- c) Promover a instalação e ligação de contadores de água, gás e energia elétrica, cujas despesas e respetivos consumos são da sua conta, não recorrendo a ligações ilegais;
- d) Conservar, no estado em que se encontram aquando da celebração do contrato, a instalação elétrica e todas as canalizações de gás e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou utilização indevida das mesmas;
- e) Facultar, sempre que lhe for solicitado, a visita/vistoria da habitação, bem como colaborar em inquéritos/estudos que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere possam vir a realizar;
- f) Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar pequenas reparações que assegurem a manutenção da habitação nas devidas condições de habitabilidade;
- g) Manter as zonas de circulação e de acesso desimpedidas e em adequadas condições de higiene;
- h) Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário;
- i) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que esta se destina;
- j) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;

3. As obrigações previstas, no presente artigo, para o arrendatário são extensíveis aos restantes elementos do agregado familiar.

CAPÍTULO IV

Da Utilização das Habitações

Artigo 35.º

Obras

1. Os arrendatários não poderão realizar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem a autorização escrita do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas.

2. As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelos arrendatários fazem parte integrante da habitação e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.

3. Os arrendatários podem, mediante comunicação ao Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, realizar a suas expensas pequenas obras de conservação ou reparação, nomeadamente:

- a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Substituição de lâmpadas;
- f) Pinturas interiores.

Artigo 36.º

Das partes comuns dos prédios

1. Consideram-se comuns as seguintes partes dos edifícios:
 - a) As entradas, átrios, escadas e corredores de uso ou passagem

comum a dois ou mais arrendatários;

- b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer anexos ao edifício;
- c) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

2. Os arrendatários obrigam-se a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização, a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

Artigo 37.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1. Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação do Município de Ferreira do Zêzere, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.

2. 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;
- 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) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal;

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

3. Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:

a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;

b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para os efeitos destinados;

c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;

d) Manter a porta do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;

e) Não violar ou abrir as caixas elétricas ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;

f) Não ocupar os espaços de uso comum: escadas, átrio, corredores e outros semelhantes dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas;

g) Avisar a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere sempre que existam danos no espaço comum do imóvel;

h) Pagar todos os danos ocorridos nas partes comuns do prédio ou na fração que lhe está arrendada que sejam causados por si ou por aqueles que consigo coabitem a título doloso ou negligente.

CAPÍTULO V

Cessaçãõ do Contrato de Arrendamento Apoiado

Artigo 38.º

Resoluçãõ pelo Município de Ferreira do Zêzere

1. Além de outras causas de resoluçãõ previstas na lei e nas

disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no n.º 1 do artigo 34.º do presente regulamento pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;

b) O conhecimento pelo Município da existência de uma das seguintes situações de impedimento, designadamente quando o arrendatário ou qualquer membro do agregado familiar:

i) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, ou que não sendo destinado a habitação seja apto a essa finalidade;

ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

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

iv) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

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

c) Prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município;

2. Excetua-se do previsto nas alíneas ii) iii) iv), da alínea d) do n. 1, o apoio extraordinário e temporário às famílias previsto no artigo 22º, do Decreto-Lei n. 20B/2023 de 22 de março.

3. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) A violação de regras de higiene, sossego, boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem jurídica;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

4. É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos números 3. a 5. do artigo 1084.º do Código Civil.

5. É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.

6. A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação escrita e com aviso de receção deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

Artigo 39.º

Cessação do contrato por renúncia

1. Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar, por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do Município, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do artigo 34.º do presente

regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos 3 (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 aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias seguidos, 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 n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

3. A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o município tem 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, no mínimo de 30 (trinta) 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 n.º 2 e confere ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias sobre a tomada de posse do locado, se não forem reclamados.

5. Consideram-se ainda, exceções à renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação, as previstas no n.º 2 do artigo 24º da Lei 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 40.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei, do presente regulamento, ou do contrato, o município tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições devidas.

Artigo 41.º

Despejo

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Ferreira do Zêzere, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2. As decisões relativas ao despejo são da competência da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, sem prejuízo da possibilidade de delegação no Presidente da Câmara Municipal ou Vereador do pelouro com competência delegada.

3. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4. Salvo acordo expresse, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de

posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação ao arrendatário.

5. Os agregados alvos de despejo com efetiva carência habitacional são previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 42.º

Ocupações sem título

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sociais do Município de Ferreira do Zêzere por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2. No caso previsto no número anterior, o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita através de carta registada com aviso de receção, não inferior a três dias úteis, para o efeito, pelo Município de Ferreira do Zêzere, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 41.º do presente regulamento.

4. O Município de Ferreira do Zêzere executará, com carácter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa das habitações e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

CAPÍTULO VI

Disposições Complementares, Transitórias e Finais

Artigo 43.º

Sanções

1. Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de, pelo menos, 2 (dois) anos:

a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

2. O disposto no número anterior 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 44.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os contratos de ocupação das habitações que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações propriedade do Município de Ferreira do Zêzere que nessa data subsistam.

Artigo 45.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas as suas lacunas mediante deliberação da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.

Artigo 46.º

Direito subsidiário

Em tudo quanto não estiver especialmente previsto neste regulamento, aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 47.º

Foro Competente

Compete ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 48.º

Remissões

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se, automaticamente transpostas para os novos diplomas.

Artigo 49.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

Documentos a apresentar

(a que se refere o artigo 13.º)

1. Requerimento e Questionário, devidamente preenchidos e assinados pelo candidato (a disponibilizar pelo Gabinete de Ação Social e Saúde e no *site* do Município).

2. Documentos referentes ao candidato e a todos os elementos que compõem o agregado familiar ou que com ele vivam em economia comum:

a) Atestado de residência, tempo de residência no Concelho e de composição do agregado familiar, emitido pela Junta de Freguesia ou outra entidade competente;

b) Fotocópia da autorização da residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, no caso de cidadãos estrangeiros;

c) Documento comprovativo emitido há menos de 3 (três) meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens imóveis.

3. O 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:

a) No caso de ser trabalhador por conta de outrem: apresentar fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;

b) No caso de ser trabalhador independente: apresentar fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior (incluindo os anexos) e respetiva nota de liquidação;

c) No caso de ser reformado/pensionista: Fotocópia da declaração do organismo que atribui a pensão onde conste o valor da mesma, comprovativa do valor da pensão anual (total recebido no ano transato) e declaração de IRS do ano civil anterior com a

respetiva nota de liquidação ou, no caso de não ter efetuado a declaração do IRS no ano anterior, certidão comprovativa dessa situação;

d) No caso de ser desempregado: apresentar declaração do Centro de Emprego (IEFP) comprovativa de inscrição ativa para novo emprego ou como desempregado, declaração da Segurança Social indicando o montante do subsídio atribuído, o início e o seu termo, bem como fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetivo documento de liquidação ou no caso de não ter efetuado a declaração do IRS no ano anterior, certidão comprovativa dessa situação;

e) No caso de ser beneficiário do Rendimento Social de Inserção (RSI): declaração emitida pela Segurança Social a comprovar o montante atribuído;

f) No caso de ser portador de deficiência: Atestado médico de incapacidade multiúso comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral igual ou superior a 60%;

g) No caso de ser doméstica/o: quando na constituição do agregado familiar surja um elemento na situação de doméstica/o deve ser apresentada declaração da Segurança Social comprovativa dos descontos efetuados e respetivo montante ou da sua inexistência;

h) No caso de ser estudante com mais de 18 anos: comprovativo de inscrição em estabelecimento de ensino;

i) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado familiar deve ser apresentado:

i) Declaração emitida pela Segurança Social comprovativa dessa situação;

ii) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa dessa situação;

iii) Declaração sob compromisso de honra da situação socioeconómica.

j) Se tem ordem de despejo, deverá entregar fotocópia da sentença ou decisão com trânsito em julgado;

4. Estatuto de vítima de violência doméstica, emitido por entidade competente.

ANEXO II

CrITÉrios de classificaçŁo

(a que se refere o artigo 18.º)

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	ClassificaçŁo
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	12	1,2	14,4
	Estruturas provisÓrias (barraca, roulotte, outro)	12		
	Partes de edificaçŁes (parte de casa, pensŁo, quarto, estabelecimento coletivo)	8		
	EdificaçŁes (casa emprestada)	6		
	EdificaçŁes (casa arrendada, casa de funçŁo)	4		
Motivo do Pedido de HabitaçŁo	Falta de habitaçŁo	12	1	12
	Abandono da habitaçŁo por situaçŁo de violênci doméstica	12		
	Falta de condiçŁes de habitabilidade/salubridade (risco de ruína, ou sem instalaçŁes sanitÁrias, sem cozinha, sem esgoto, sem Água, sem eletricidade)	10		
	DesadequaçŁo do alojamento por motivo de limitaçŁes de mobilidade ou sobrelotaçŁo	10		
	Outros motivos	5		
Tempo de Residênci no Concelho de Ferreira do Zêzere	Mais de 5 anos	4	0,5	2
	De 3 a 5 anos	2		
	Inferior a 3 anos	1		
Tipo de FamÍlia	Monoparental	12	1	12
	Restantes	6		
ConstituiçŁo do agregado familiar	Agregado com 3 ou mais dependentes	8	0,7	5,6
	Agregado com 1 ou 2 dependentes	6		
	Isolado ou agregado sem dependentes	4		
Elementos com deficiênci (60%) ou doençA crÓnica comprovada	Com 2 ou mais elementos	12	1,5	18
	Com 1 elemento	8		
	Sem elementos	0		

Escalões de Rendimento per Capita em função do IAS	[0% - 20 %[12	3	36
	[20% - 40%[10		
	[40% - 60%[8		
	[60% - 80%[5		
	[80% - 100%[3		
	100%	1		
TOTAL			100	

Definição de conceitos para efeitos de aplicação dos Critérios de Classificação

A fim de uniformizar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação municipal, definem-se os principais conceitos utilizados na Matriz de Classificação.

Variável: Tipo de Alojamento

Sem Alojamento - Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou tendas, designados sem-abrigo.

Estruturas provisórias - Incluem-se nesta categoria os alojamentos de natureza precária, nomeadamente, barraca, roulotte, anexo sem condições de habitabilidade, garagem, arrecadação ou outro.

Partes de Edificações - Incluem-se nesta categoria as residências em ERPI, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte de casa, casa de familiares, estabelecimento prisional ou outro.

Edificações (casa emprestada) - Incluem-se nesta categoria as habitações em casa emprestada.

Edificações (casa arrendada, casa de função) - Incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa de função, casa ocupada ou outra.

Variável: Motivo do Pedido de Habitação

Falta de habitação - Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, por

decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca, por separação ou divórcio, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função.

Abandono da habitação por situação violência doméstica – Consideram-se as situações em que um dos cônjuges/companheiro(a) se viu obrigado a abandonar a casa de morada de família por ser vítima de violência doméstica, sendo condição obrigatória a denúncia da situação às autoridades competentes.

Falta de condições de habitabilidade/salubridade - Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína, ou não possua instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e eletricidade.

Desadequação do alojamento por motivo de limitações da mobilidade ou sobrelotação - Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento e situações de sobrelotação, no caso em que o índice de ocupação do fogo é igual ou superior a 3, sendo o índice de ocupação igual ao número de pessoas/número de quartos.

Variável: Tempo de Residência no concelho de Ferreira do Zêzere

Avalia a ligação do agregado familiar ao concelho de Ferreira do Zêzere, em função do número de anos de residência no território.

Variável: Tipo de Família

Monoparental - Homem ou mulher que coabita com os seus filhos/netos/outros dependentes em linha reta que com ele coabite há mais de um ano;

Variável: Elemento com Deficiência ou doença crónica grave comprovada ou incapacidade para o trabalho (1)

a) Considera-se elemento com deficiência a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

b) Consideram-se pessoas com doença crónica grave aquelas que apresentem comprovativo médico da especialidade.

Variável: Escalões de rendimento per capita em função do Indexante de Apoios sociais

Escalão de rendimento per capita em função do Indexante dos Apoios Sociais na análise da situação económica do agregado familiar considera -se como base o rendimento per capita. Este define -se na relação entre o rendimento mensal corrigido dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar. O escalão de rendimento mensal per capita em função do Indexante dos Apoios Sociais determina-se pela aplicação da seguinte fórmula:

$$(\text{Rendimento per capita/Indexante dos Apoios Sociais}) \times 100$$

(1) Condições não cumulativas.

ANEXO III

Tabela fator capitação

(a que se refere o artigo 4.º)

Composição do agregado familiar(número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %

ANEXO IV

Tipologia dos fogos de habitação social

(a que se refere o artigo 5.º)

Composição do agregado familiar(número de pessoas)	Tipologia da habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	
6	T3/6	