



Arruda dos Vinhos
Câmara Municipal

REGULAMENTO

Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais

Aprovação

Câmara Municipal: 27-12-2021

Assembleia Municipal: 25-02-2022

Entrada em vigor: 12-04-2022

1.ª Alteração

Câmara Municipal: 24-06-2024

Assembleia Municipal: 27-09-2024

Entrada em vigor: 21-11-2024



PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO “ATRIBUIÇÃO E OCUPAÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS”

NOTA JUSTIFICATIVA

De acordo com o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º197/2023, de 10 de maio de 2023, que julgou inconstitucional os n.º 4 e 5 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, por violação do n.º 5 do artigo 112.º da Constituição, torna-se necessário proceder à alteração do Regulamento de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais.

Nessa sequência, importa adequar as normas em vigor sobre as condições de acesso e procedimentos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado.

Em cumprimento do preceituado no artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a ponderação a fazer sobre os custos e benefícios das medidas projetadas, leva-nos a concluir que os benefícios decorrentes da atribuição de habitação social 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 dignificante e desadequadas às necessidades da composição do agregado familiar.

Assim, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à publicação do início do procedimento de alteração e participação na internet, no sítio do Município de Arruda dos Vinhos, não tendo daí resultado qualquer apresentação de contributos ou constituição de interessados para a alteração do presente regulamento.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferida pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos elaborou o presente Regulamento, em reunião do dia 24 de junho de 2024, que, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi submetido a consulta pública para recolha de sugestões, pelo prazo de trinta dias úteis contados a partir da data da sua publicação, não tendo sido apresentada qualquer sugestão.

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, pela Assembleia Municipal de Arruda dos Vinhos na sessão ordinária de 27 de setembro de 2024.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à primeira alteração ao Regulamento “Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais”, aprovado em 25 de fevereiro de 2022 pela Assembleia Municipal.

Artigo 2.º

Alterações

Os artigos 7.º, 9.º, 12.º, 14.º, 19.º, 26.º, 27.º, 34.º, 37.º e o Anexo II do Regulamento Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

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 e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2. [...]

3. [...]



Artigo 9.º

[...]

1. O Município de Arruda dos Vinhos deve assegurar, sempre que possível, a integração em património municipal habitacional, agregados familiares que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
2. [...]

Artigo 12.º

[...]

1. Será constituída, por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados ou subdelegados, uma comissão de análise das candidaturas apresentadas, que deverá ser composta por cinco elementos efetivos e dois elementos suplentes.

2. [...]
3. [...]

Artigo 14.º

[...]

1. [...]
2. [...]

3. Findo prazo de audiência dos interessados e não existindo reclamações, a lista de classificação provisória dos concorrentes passará a lista de atribuição definitiva.

Artigo 19.º

[...]

1. [...]
2. [...]

- a) Em primeiro lugar, ao maior tempo de residência no concelho de Arruda dos Vinhos;
- b) Em segundo lugar, ao maior número de crianças no agregado familiar;
- c) Em terceiro lugar, ao valor do rendimento *per capita* mais baixo;
- d) Em quarto lugar, beneficiar da Concessão de Direitos e Benefícios Sociais aos Bombeiros do Concelho de Arruda dos Vinhos;
- e) Em quinto lugar, beneficiar do Estatuto Municipal do Cuidador Informal.

Artigo 26.º

[...]

1. [...]
2. [...]

3. Em caso de mora, pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida, sendo que o valor de cada prestação não poderá ser inferior a 2,5% do IAS.

Artigo 27.º

[...]

1. [...]

- a) [...]
- b) [...]

2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]



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 aplicação da renda máxima, com efeitos a partir do segundo mês subsequente.

8. [...]

Artigo 34.º

[...]

1. [...]

- a) [...]
- b) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
 - iv) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

2. [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) Os animais não devem circular livremente pelos espaços comuns dos lotes e elevadores, e devem cumprir os pressupostos do quadro normativo relativamente ao registo, licenciamento e vacinação;
- n) Responder pelas avarias que possam ocorrer nos eletrodomésticos existentes na habitação e pertença do arrendatário.

3. [...]

4. [...]

Artigo 37.º

[...]

1. [...]

2. [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) O acesso à cobertura ou ao telhado;
- f) [...]

3. [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]



- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]



ANEXO II
[...]

Vetores		Critério	Definição	Parâmetros	Critério observado na candidatura	Pontuação
Situação habitacional	Caracterização da habitação	Sem alojamento	Indivíduos denominados sem-abrigo, que pernoitem em locais públicos, acompanhados por instituição	30		
		Unidades habitacionais de Emergência	Indivíduos e/ou famílias, em situação de domicílio instável e em situação de risco social grave, garantindo as condições básicas de habitabilidade com vista à reintegração social dos indivíduos	60		
		Habitação com más condições habitacionais	Espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas	16		
		Alojamento precário	Local improvisado e sem condições adequadas ao alojamento de um agregado familiar (ex.: lar, pensão, parte de uma habitação, situação de sobreocupação)	14		
	Situação risco - perda de habitação	Habitação arrendada - com ação judicial em curso	O que for preenchido em formulário deverá ser comprovado na fase de análise técnica, com documentos (editais de despejo, documento de tribunal, carta do senhorio, instituição bancária ou advogado)	12		
		Habitação arrendada - rendas em atraso (carta senhorio/advogado)		8		
Caracterização económica	Rendimento	Escalaões de rendimento per capita em função do IAS	0% - 20%	10		
			21% - 40%	8		
			41% - 60%	6		
			61% - 80%	4		
			81% - 100%	2		
	Taxa Esforço	Relação entre a renda e o rendimento mensal líquido do agregado família	Superior a 100%	0		
			0% - 15%	0		
			16% - 30%	6		
			31% - 45%	8		
			Mais de 46%	10		
Situação Social	Fragilidade	Agregado familiar	Monoparental	4		
			Restantes	0		
		Elementos com idade igual ou superior a 65 anos	Com 1 ou mais elementos	6		
			Sem elementos	0		
		Elementos com deficiência que resulte num grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Com 1 ou mais elementos	10		
			Sem elementos	0		
	Estatuto de Vítima de Violência Doméstica	Aplicável	10			
		Não aplicável	0			
	Dependentes a cargo	Elementos menores de 26 anos sem rendimento mensal líquido superior ao IAS	3 ou mais elementos	20		
			2 elementos	12		
			1 elemento	8		



Artigo 3.º

Republicação

É republicado, em anexo, o Regulamento “Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais”, com a redação atual.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Anexo

(A que se refere o artigo 3.º)

Republicação do Regulamento “Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais”.

PARTE I

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, alterado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, subsidiariamente, pelo Código Civil.

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 sociais do Município de Arruda dos Vinhos.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos de atribuição e ocupação de habitação social em regime de arrendamento apoiado, a iniciar após a sua entrada em vigor, e aos contratos vigentes e a celebrar, 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 social / 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) *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 senhorio 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 senhorio, a permanecer na habitação com o arrendatário.
- c) *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;
- d) *Deficiente*: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- e) *Fator de capitação*: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

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

(1) A multiplicar pelo valor do IAS, para determinar o limite máximo do rendimento *per capita* do agregado familiar.

- f) *Indexante dos Apoios Sociais (IAS)*: o valor fixado nos termos da Lei na sua redação atual;
 - g) *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:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 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;
 - ii) 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, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.º 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - h) *Rendimento Mensal Corrigido (RMC)*: o rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
 - i) 0,1 pelo primeiro dependente;
 - ii) 0,15 pelo segundo dependente;
 - iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,1 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 0,20 em caso de família monoparental;
 - vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante na alínea e) do n.º 1 do presente artigo, relativa ao indexante de 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 g) do número anterior, 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.



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 na tabela abaixo “Tipologia dos fogos de habitação social”, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação ¹	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento.

3. Em função das alterações que possam ocorrer, em qualquer momento, na composição do agregado familiar do arrendatário, pode o senhorio proceder à alteração da morada/local arrendado por forma a que não se verifique sobreocupação nos termos do disposto no número anterior.
4. As condições e tipologias referidas na tabela constante no número 2 do presente artigo são meramente indicativas, devendo no entanto, sempre que possível, ser respeitadas e observadas pelo senhorio na atribuição das habitações.

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.

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, 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 Arruda dos Vinhos o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
3. O limite máximo indicado no anúncio de abertura do concurso é fixado em função do rendimento mensal *per capita* do respetivo agregado familiar, não sendo admitidos os concorrentes relativamente aos quais esse



rendimento exceda, em função do Indexante dos Apoios Sociais (IAS), os limites indicados no quadro constante da alínea e) do artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 8.º

Impedimentos

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

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano 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. 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.

3. No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Presidente da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos 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.

4. O arrendatário deve comunicar ao Município de Arruda dos Vinhos 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 Arruda dos Vinhos deve assegurar, sempre que possível, a integração em património municipal habitacional, agregados familiares que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
- 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 classificação, cabendo à Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos deliberar sobre a abertura do concurso.



2. O anúncio de abertura de concurso é publicitado na íntegra, no sítio na *Internet* do Município, www.cm-arruda.pt, bem como publicitado através de edital nos jornais de maior circulação no Concelho, juntas de freguesia e edifícios a concurso.
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, que deverá ser composta por cinco elementos efetivos e dois elementos suplentes.
2. A comissão ordena os concorrentes em função dos critérios estabelecidos no artigo 19.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 Arruda dos Vinhos.

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 Arruda dos Vinhos e no sítio na *Internet* do Município de Arruda dos Vinhos, www.cm-arruda.pt.
3. Findo o prazo de audiência dos interessados e não existindo reclamações, a lista de classificação provisória dos concorrentes passará a lista de atribuição definitiva.



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 carácter 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

Crítérios preferenciais

Sempre que a tipologia e as condições das habitações, objeto de procedimento, o permitam, são considerados critérios preferenciais para a atribuição de habitação, nomeadamente: famílias monoparentais ou que integrem menores; pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos ou vítimas de violência doméstica.

Artigo 18.º

Crítérios de Classificação

A análise das candidaturas para atribuição de habitação social 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 tempo de residência no concelho de Arruda dos Vinhos;
 - b) Em segundo lugar, ao maior número de crianças no agregado familiar;
 - c) Em terceiro lugar, ao valor do rendimento *per capita* mais baixo;
 - d) Em quarto lugar, beneficiar da Concessão de Direitos e Benefícios Sociais aos Bombeiros do Concelho de Arruda dos Vinhos;
 - e) Em quinto lugar, beneficiar do Estatuto Municipal do Cuidador Informal.

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.



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

Gestão dos dados pessoais

1. O Município de Arruda dos Vinhos 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 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 registados, o complemento de omissões, nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro e do Regulamento Geral de Proteção de dados (EU) n.º 2016/679.
3. O acesso à informação pessoal por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98 de 26 de outubro.
4. O Município de Arruda dos Vinhos 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 n.º 398/98, de 17 de dezembro, e posteriores alterações.

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 Arruda dos Vinhos, no balcão único na loja do cidadão, por transferência bancária, por referência multibanco 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 dia 08 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 celebrado um acordo de liquidação de dívida, sendo que o valor de cada prestação não poderá ser inferior a 2,5% do IAS.

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 em 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 Arruda dos Vinhos, 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 Arruda dos Vinhos com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
3. A reavaliação pelo Município de Arruda dos Vinhos 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 Arruda dos Vinhos, 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 senhorio 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 Arruda dos Vinhos pode exigir o pagamento do montante correspondente ao dobro 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 a aplicação da renda máxima, 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 constata 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 atividade de biscateiro, de venda ambulante, feirante ou outra 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 Arruda dos Vinhos.
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 Arruda dos Vinhos 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 Arruda dos Vinhos 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, 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 Arruda dos Vinhos 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 Arruda dos Vinhos escolhe, 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:

1. O gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que se destina.
2. Nos casos em que tal esteja previsto e mediante decisão da Câmara Municipal, utilizar talhão de horta comunitária que lhe for atribuído.
3. Solicitar a revisão da renda nos casos de alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar.
4. Realizar, mediante autorização escrita por parte do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, pequenas obras na habitação, quando estas se tornem necessárias, para assegurar o seu conforto ou comodidade.
5. 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.
6. 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 senhorio, 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 senhorio 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 senhorio;
 - 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 devidos;
 - b) Entregar na Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, 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 Arruda dos Vinhos 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 produzir ruídos, qualquer que seja a sua proveniência, suscetíveis de incomodar os demais moradores ou perturbar o seu trabalho ou repouso, especialmente entre as 20.00 horas e as 7.00 horas;
 - j) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que esta se destina.
 - k) Pagar o valor do condomínio no caso do arrendamento incidir em fração autónoma.
 - l) Utilizar com zelo e diligência, se aplicável, o talhão da horta comunitária que lhe for atribuído, e respeitar os demais utilizadores.
 - m) os animais não devem circular livremente pelos espaços comuns dos lotes e elevadores, e devem cumprir os pressupostos do quadro normativo relativamente ao registo, licenciamento e vacinação;
 - n) Responder pelas avarias que possam ocorrer nos eletrodomésticos existentes na habitação e pertença do arrendatário.
3. Sempre que o arrendatário proceda à entrega da habitação, é celebrado um auto de entrega conforme anexo III.
4. 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, desde que previamente autorizadas pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, mediante requerimento, realizar a suas expensas pequenas obras de conservação ou reparação (que sejam da sua responsabilidade), 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) 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.
3. As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento de serviços de interesse comum ficam a cargo dos arrendatários.

Artigo 37.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1. Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação social do Município de Arruda dos Vinhos, 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;
 - 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 Arruda dos Vinhos 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;
- i) Participar na gestão do seu bloco habitacional, através da sua presença nas reuniões de condomínio marcadas.

CAPÍTULO V CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 38.º

Resolução pelo Município de Arruda dos Vinhos

1. Além de outras causas de resolução 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. 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;
3. É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil.
4. É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.
5. A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação escrita 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 senhorio, 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 verificarem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Tenham sido realizadas 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 senhorio 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 senhorio 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 senhorio 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.

Artigo 40.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio 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 senhorio 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 Arruda dos Vinhos, 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 Arruda dos Vinhos, 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 em sentido diferente, 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 senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do 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 Arruda dos Vinhos 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, não inferior a 3(três) dias úteis, para o efeito, pelo Município de Arruda dos Vinhos, 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 Arruda dos Vinhos executará, com caráter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativos 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 senhorio 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 vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Arruda dos Vinhos 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 Arruda dos Vinhos.

Artigo 46.º

Direito subsidiário

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

Artigo 47.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, fica revogado o anterior regulamento de atribuição e ocupação das habitações sociais aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de fevereiro de 2022.



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 dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, anexando o Questionário, devidamente preenchido e assinado pelo candidato (a disponibilizar pela Secção de Gestão Patrimonial e site do Município).
2. Documentos referentes ao candidato e a **todos** os elementos que compõem o agregado familiar:
 - i) Atestado de residência, tempo de residência no Concelho e de composição do agregado familiar, emitido pela Junta de Freguesia;
 - ii) 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;
 - iii) Documento comprovativo emitido há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira (finanças), 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) Trabalhador por conta de outrem:**
 - i) Fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;
 - b) Trabalhador independente:**
 - i) Fotocópia da declaração de IRS do ano transato (incluindo os anexos) e respetiva nota de liquidação;
 - c) Reformado e pensionista:**
 - i) 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 de IRS no ano anterior, certidão comprovativa dessa situação;
 - d) Desempregado:**
 - i) Declaração do Centro de Emprego (IEFP) comprovativa de inscrição ativa para novo emprego ou como desempregado;
 - ii) Declaração da Segurança Social indicando o montante do subsídio atribuído, o início e o seu termo;
 - iii) Fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetivo documento de liquidação ou no caso de não ter efetuado a declaração de IRS no ano anterior, certidão comprovativa dessa situação;
 - e) Beneficiário do Rendimento Social de Inserção (RSI):**
 - i) Declaração emitida pela Segurança Social a comprovar o montante atribuído;
 - f) Portador de deficiência:**
 - i) Atestado médico de incapacidade multusos comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral igual ou superior a 60%;
 - g) Doméstica (o):**
 - i) 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) Estudante com mais de 18 anos:**
 - i) 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;**
 - k) Se é arrendatário, deverá entregar fotocópia do Contrato de Arrendamento e fotocópia do último recibo da renda de casa.**
4. Documento comprovativo do estatuto municipal de cuidador informal, caso se aplique.



5. Documento comprovativo da concessão de direitos e benefícios sociais aos Bombeiros do Concelho de Arruda dos Vinhos, caso se aplique.
6. Estatuto de vítima de violência doméstica, emitido por entidade competente, caso se aplique.



ANEXO II
CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO
(a que se refere o artigo 18.º)

Vetores		Critério	Definição	Parâmetros	Critério observado na candidatura	Pontuação
Situação habitacional	Caracterização da habitação	Sem alojamento	Indivíduos denominados sem-abrigo, que pernitem em locais públicos, acompanhados por instituição	30		
		Unidades habitacionais de Emergência	Indivíduos e/ou famílias, em situação de domicílio instável e em situação de risco social grave, garantindo as condições básicas de habitabilidade com vista à reintegração social dos indivíduos	60		
		Habitação com más condições habitacionais	Espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas	16		
		Alojamento precário	Local improvisado e sem condições adequadas ao alojamento de um agregado familiar (ex.: lar, pensão, parte de uma habitação, situação de sobreocupação)	14		
	Situação risco - perda de habitação	Habitação arrendada - com ação judicial em curso	O que for preenchido em formulário deverá ser comprovado na fase de análise técnica, com documentos (editais de despejo, documento de tribunal, carta do senhorio, instituição bancária ou advogado)	12		
		Habitação arrendada – rendas em atraso (carta senhorio/advogado)		8		
Caracterização económica	Rendimento	Escalaões de rendimento per capita em função do IAS	0%-20%	10		
			21% - 40%	8		
			41% - 60%	6		
			61% - 80%	4		
			81% - 100%	2		
	Taxa Estorço	Relação entre a renda e o rendimento mensal líquido do agregado família	Superior a 100%	0		
			0% - 15%	0		
			16% - 30%	6		
			31% - 45%	8		
			Mais de 46%	10		
Situação Social	Fragilidade	Agregado familiar	Monoparental	4		
			Restantes	0		
		Elementos com idade igual ou superior a 65 anos	Com 1 ou mais elementos	6		
			Sem elementos	0		
		Elementos com deficiência que resulte num grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Com 1 ou mais elementos	10		
			Sem elementos	0		
	Estatuto de Vítima de Violência Doméstica	Aplicável	10			
		Não aplicável	0			
	Dependentes a cargo	Elementos menores de 26 anos sem rendimento mensal líquido superior ao IAS	3 ou mais elementos	20		
			2 elementos	12		
			1 elemento	8		



ANEXO III
AUTO DE ENTREGA

Nesta data, o arrendatário, (nome e identificação) _____,
procedeu à entrega das chaves do imóvel sito na rua _____, de
propriedade do Município de Arruda dos Vinhos, perante mim (identificação do funcionário)
_____, livre de bens e pessoas, em decorrência do fim do contrato de
arrendamento apoiado vigente desde _____(data inicial).

O imóvel é entregue e desimpedido da mesma forma que foi arrendado.

A entrega das chaves pelo arrendatário não o exime do cumprimento de suas obrigações contratuais,
ficando consequentemente condicionado à vistoria do imóvel.

Pela constatação de danos de manifesta negligência relativamente ao seu estado de conservação,
compromete-se o arrendatário a ressarcir o Município de Arruda dos Vinhos conforme disposições legais e
contratuais.

Da entrega lavra-se o presente auto, feito em duplicado, e assinado pelos representantes das duas partes.

Declaro ter recebido uma via do documento auto de entrega de chaves e estar ciente de todo o
procedimento para a entrega do imóvel.

Arruda dos Vinhos, ____ de _____, _____

O representante da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos

O(A) arrendatário (a)
