MUNICÍPIO DE VIZELA

Regulamento n.º 212/2023

Sumário: Proposta final do Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela.

Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela

Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu, Presidente da Câmara Municipal de Vizela, em cumprimento do disposto no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e no artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, torna público que a Assembleia Municipal de Vizela, em sessão ordinária realizada em 28 de julho de 2022, no uso da competência conferida pela alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou o Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela, que lhe havia sido proposto em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal, tomada na reunião ordinária de 05 de julho de 2022, após consulta pública, conforme determinado no artigo 101.º do Código do Procedimento administrativo.

O Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela, encontra-se disponível na página oficial da Câmara Municipal de Vizela na internet no endereço www.cm-vizela.pt e entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República.*

16 de janeiro de 2023. — O Presidente da Câmara, *Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu*, Dr.

Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela

Nota Justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra o direito à habitação, cabendo ao Estado criar as condições que permitam que este direito tenha expressão efetiva, de modo a promover o progresso social e a melhoria das condições de vida dos cidadãos.

Atualmente as políticas de habitação, compostas por medidas de apoio que visam a valorização da qualidade de vida da população, são matéria de crucial relevo.

Neste sentido, a intervenção nos domínios da habitação e da ação social plasma-se nas atribuições e competências dos municípios, nos termos do previsto nas alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, sendo que a promoção da habitação social visa corporizar aquele direito fundamental.

Deste modo, as políticas de atribuição de habitação social devem ser consideradas como um meio para a integração dos cidadãos que se encontrem em situações de vulnerabilidade e carência grave e que, por essa razão, não tenham condições económicas para proverem uma solução habitacional adequada, permitindo, assim, às famílias carenciadas ou em risco de exclusão social, o acesso a uma habitação condigna e contribuindo, dessa forma, para um processo de inclusão.

Assim sendo, entende-se que a promoção do acesso de habitação pelos municípios, deve ter como pressuposto que a atribuição de habitação social deverá ser temporária, sendo os fogos entregues a quem deles mais careça num determinado momento. Por essa razão, deve ser definido um conjunto de regras que permitam alcançar esse objetivo e implementar uma gestão eficiente, justa e igualitária do seu parque de habitação social.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, 112.º, n.º 7, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preconizado nos artigos 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, do prescrito nas alíneas *i*) e *h*) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no estatuído no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 03 de junho, e no determinado na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e na Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro, é elaborado o Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela.

Regulamento Municipal de Habitação Social de Vizela

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, 112.º, n.º 7, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preconizado nos artigos 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, do prescrito nas alíneas *i*) e *h*) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no estatuído no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 03 de junho, e no determinado na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e na Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento define as regras e as condições aplicáveis à gestão patrimonial e social do parque habitacional, destinado a arrendamento social, de que o Município de Vizela é proprietário.

2 — Ficam, igualmente, abrangidos pela disciplina do presente Regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no artigo anterior.

3 — As disposições do presente Regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação, não se aplicam às situações de atribuição de habitações que, por motivos de interesse publico, devidamente justificados, se destinem a regularizar necessidades de realojamento decorrentes de:

a) Situações de emergência social, designadamente inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;

b) Necessidades de adoção de medidas de caráter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social;

c) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

d) Necessidades de realojamento decorrentes de situações de violência familiar.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

a) «Agregado familiar» — conjunto de pessoas que residam em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*) a *d*) e *e*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) «Agregado familiar carenciado» — aquele cujo rendimento mensal líquido (RML) seja inferior a três remunerações mínimas nacionais anuais (RMNA);

c) «Arrendatário» — beneficiário do contrato de arrendamento apoiado das habitações sociais no âmbito do presente Regulamento;

d) «Deficiente» — pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

e) «Dependente» — elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufira rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

f) «Despejo» — procedimento de iniciativa pública para promover a desocupação forçada de habitações indevida ou ilegalmente ocupadas;

g) «Espaços exteriores aos edifícios» — aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento;

h) «Espaços utilização comum» — os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens, arrecadações comuns e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, depósitos de gás, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário;

i) «Fator de capitação» — percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

j) «Indexante dos apoios sociais» — valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro;

k) «Plano de pagamentos parciais» — acordo a celebrar entre o Município de Vizela e o arrendatário para pagamento, em prestações, das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros são definidos pelo Município;

l) «Rendimento mensal líquido (RML)» — 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 ou considerando-se, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, 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 dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, ou considerando-se, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses em causa;

m) «Rendimento mensal corrigido (RMC)» — 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, ao indexante dos apoios sociais;

n) «Residência permanente» — local onde está instalado o lar do arrendatário e respetivos elementos do agregado familiar, onde eles fazem a sua vida normal e têm organizada a sua vida familiar, social e economia doméstica;

o) «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;

p) «Transferência de Habitação» — mudança do agregado familiar de uma habitação municipal para outra habitação municipal, autorizada pelo Município de Vizela.

CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de Habitação Social Municipal

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 4.º

Condições de Acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de renda social apoiada, todos os cidadãos nacionais, estrangeiros ou apátridas, detentores de títulos válidos de permanência em território nacional, desde que reúnam todos os demais requisitos exigíveis aos cidadãos nacionais e que, encontrando-se em situação de grave carência económica e habitacional e, não estando em nenhuma situação de impedimento prevista no artigo 5.º, preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Sejam residentes no concelho de Vizela há pelo menos cinco anos;

b) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

c) Residam em habitação inadequada ao fim habitacional ou à satisfação das necessidades do agregado familiar.

2 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Vizela 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 na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

Artigo 5.º

Impedimentos

1 — Constituem impedimentos de acesso ou manutenção de habitação no regime de arrendamento apoiado os seguintes factos:

a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de qualquer título de prédio urbano ou fração autónoma destinado a habitação e que satisfaça as necessidades habitacionais do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais sobre o mesmo;

b) Usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Ser titular, o cônjuge ou unido de facto de uma habitação pública já atribuída.

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*) e *c*) do n.º 1 se, até à data da celebração do contrato, o candidato comprovar a cessação do impedimento.

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

4 — O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

Artigo 6.º

Exclusão

1 — No âmbito e para o efeito de atribuição de uma habitação, constitui motivo de exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, qualquer um dos seguintes factos, comprovadamente:

a) A prestação de falsas declarações;
b) A omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento para obter vantagem indevida para o candidato em relação ao Município de Vizela;
c) Ocupação ilícita de imóvel ou a execução de despejo da habitação pertencente a qualquer uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — Constitui, ainda, motivo de exclusão ou cancelamento da candidatura a afetação da habitação a fim diverso daquele para que foi constituído o arrendamento em relação ao agregado familiar, em concreto, designadamente a cedência a qualquer título a favor de terceiros, não autorizada, nos termos do artigo 27.º do presente Regulamento.
3 — São, também, motivos de exclusão de candidatura ou do seu cancelamento, a verificação superveniente, no decurso de dois anos, de qualquer um dos impedimentos contidos no artigo 5.º do presente Regulamento, quando não comunicado no prazo de trinta dias à Câmara Municipal de Vizela.

SECÇÃO II

Atribuição

Artigo 7.º

Regime de atribuição

1 — A atribuição do direito à habitação no âmbito do presente Regulamento efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos e propostas de atribuição de direito à habitação que se encontram, à data, inscritos na lista prevista no artigo 16.º, em função dos critérios de hierarquização e ponderação previstos no artigo seguinte.
2 — A habitação a atribuir deve ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado familiar, de modo a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, tendo em conta a tabela constante do Anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
3 — A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais acentuadas e devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria ou de qualquer outra causa devidamente justificada.
4 — Quando a dimensão do agregado familiar o justifique, podem ser atribuídos ao mesmo candidato duas habitações, de preferência contíguas.
5 — A habitação a atribuir deve, ainda, adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a respetiva acessibilidade.

Artigo 8.º

Critérios de atribuição e ponderação

1 — A atribuição do direito à habitação será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

a) Tipo e gravidade da carência habitacional do agregado familiar;
b) Composição, caracterização e escalão de rendimentos do agregado familiar;
c) Antiguidade da inscrição do agregado familiar na lista nominativa indicada no artigo 16.º

2 — A ordenação dos pedidos será determinada pela pontuação atribuída a cada um deles em resultado da aplicação da matriz prevista no Anexo I do presente Regulamento que será pública e compreenderá a ponderação dos critérios enunciados no número anterior.

3 — O Município de Vizela poderá, a todo o tempo, aprovar ou modificar a matriz ou emitir instruções para a interpretação, adaptação ou conformação da mesma.

Artigo 9.º

Critérios preferenciais

1 — Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, serão ponderados os seguintes critérios preferenciais, por ordem decrescente:

a) Famílias monoparentais com dependentes;

b) Vítima de violência doméstica, quando estejam reunidas as condições de segurança para o seu acolhimento;

c) Outro tipo de famílias com dependentes;

d) Agregados familiares com elementos com idade igual ou superior a 65 anos;

e) Agregados que integrem elementos portadores de deficiência originária ou superveniente, incluindo pessoas idosas com idade igual ou superior a 65 anos, quando sejam portadores de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %, devidamente comprovada.

2 — 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 *l*) do n.º 1 do artigo 3.º do presente Regulamento, passando o agregado excluído para o grupo geral dos demais concorrentes.

SECÇÃO III

Pedido de atribuição

Artigo 10.º

Instrução de candidatura

1 — Os pedidos de atribuição de uma habitação social serão formulados em impresso próprio, disponibilizado pelos serviços da Unidade de Ação Social e Habitação da Câmara Municipal de Vizela e assinado pelo candidato ou a rogo se o mesmo não souber ou não puder assinar.

2 — O Município de Vizela fica responsável pela divulgação dos seguintes documentos, necessários à instrução do processo:

a) Impresso de candidatura;

b) Instruções do preenchimento;

c) Identificação dos documentos necessários à instrução da candidatura;

d) Indicação de quaisquer outros documentos, que entenda serem fundamentais à análise da candidatura.

Artigo 11.º

Documentos a apresentar

Nos termos da alínea *c*) do artigo anterior, são, designadamente, documentos a apresentar:

a) Documentos de identificação de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento Nascimento, Cartão Contribuinte, Cartão Segurança Social);

b) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência no Município de Vizela;

c) Histórico Mensal de Rendimentos da Segurança Social ou outros subsistemas de contribuições, de todos os elementos do agregado familiar;

d) Última Declaração de IRS e respetiva Nota de Liquidação de IRS ou declaração que comprove a isenção da entrega da mesma;

e) Declaração da Autoridade Tributária (AT), da qual conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

f) No caso de menores sob tutela judicial, deve ser entregue fotocópia de documento comprovativo da regulação do poder paternal e respetivo valor da pensão de alimentos, caso se aplique;

g) No caso de menores onde não foi estabelecida a regulação do poder paternal judicialmente, deve ser entregue declaração comprovativa do valor da pensão de alimentos;

h) Cópia do comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade igual ou superior a 16 anos;

i) Cópia do contrato de arrendamento e último recibo de renda;

j) Declaração, sob compromisso de honra, em como não se encontra abrangido por nenhum dos impedimentos para atribuição de habitação em regime de renda apoiada, constantes do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Prova de declarações

1 — O Município de Vizela, com vista à instrução, apreciação do pedido e integração em listagem graduada, pode em qualquer momento requerer:

a) Prestação de informações adicionais;

b) Apresentação de documentos de suporte e /ou pareceres;

c) Diligências de prova úteis para o esclarecimento dos factos com interesse para a decisão;

d) Apresentação de documentos originais ou certidões.

2 — O interessado será notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção, devendo a sua entrega ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de assinatura do aviso de receção, sob pena de arquivamento da candidatura.

3 — As informações solicitadas nos termos do n.º 1 podem ser prestadas oralmente ou por escrito, de acordo com o que for fixado pelo Município de Vizela.

4 — Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações nos termos do n.º 1 do presente artigo, determina a exclusão automática da candidatura.

5 — Todas as despesas resultantes da apresentação da candidatura, incluindo a apresentação de documentos, serão suportadas pelo interessado.

6 — Em caso de arquivamento ou indeferimento da candidatura, não haverá lugar a qualquer reembolso de despesas realizadas.

7 — No prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação de indeferimento, nos termos do número anterior, pode o interessado requerer, por escrito, a devolução dos documentos apresentados em original.

Artigo 13.º

Indeferimento liminar

1 — Considera-se liminarmente indeferido o pedido de habitação mencionado no artigo 10.º, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) O pedido seja ininteligível;

b) O requerente não seja residente no concelho de Vizela, há pelo menos cinco anos;

c) O requerente após notificação, não entregue os documentos solicitados ou preste os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;

d) O requerente e o respetivo agregado familiar não reúnam as condições de acesso definidas no artigo 4.º do presente Regulamento.

2 — Os requerentes são notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do seu pedido de atribuição de habitação, no prazo de 30 dias úteis.

Artigo 14.º

Indeferimento — Audiência Prévia

1 — A decisão de não atribuição de habitação bem como os seus fundamentos serão notificados ao requerente em sede de audiência prévia, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 122.º do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de 30 dias úteis.

2 — Sempre que as condições o permitam a audiência será oral e presencial, desde que existam meios humanos e instalações adequadas para o efeito, em conformidade com o artigo 123.º do Código do Procedimento Administrativo, sendo da audiência lavrada ata.

3 — Poderá, ainda, ser dispensada a audiência de interessados, nos termos do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo, devendo nesse caso a decisão final indicar a razão de não realização da audiência.

4 — Quando nos termos do n.º 3 não for realizada audiência prévia, a Unidade de Ação Social e Habitação em articulação com o Apoio Jurídico, para as questões de direito, elabora relatório no qual indica o pedido do interessado, resume o conteúdo do procedimento, incluindo a fundamentação da dispensa da audiência do interessado, quando esta não tiver ocorrido, e formula uma proposta de decisão, sintetizando as razões de facto e de direito, que a justifiquem.

Artigo 15.º

Deferimento do pedido

1 — Reunidas as condições de acesso, os requerentes serão notificados, por carta registada, com aviso de receção, da decisão do deferimento do seu pedido e inscrição na listagem prevista no artigo seguinte, no prazo de 30 dias úteis.

2 — Os pedidos admitidos poderão, a todo o tempo, ser excluídos, caso se venha a constatar a existência de algum dos impedimentos previstos no artigo 5.º

3 — A notificação prevista no n.º 1 do presente artigo considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente ao requerente ou qualquer elemento que compõe o agregado familiar, desde que para efeito fique registada em auto, devidamente, assinado pelo notificado e o técnico municipal com competência funcional para o ato.

4 — Da notificação prevista nos números anteriores deve constar:

a) A identificação do requerente que será o titular do arrendamento, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;

b) A identificação do fogo habitacional, com a indicação da sua tipologia, localização e número de polícia;

c) O estado de conservação do fogo habitacional;

d) O montante da renda devida pelo agregado familiar e calculada nos termos previstos no presente regulamento, bem como as condições e a forma para efetuar o seu pagamento;

e) A minuta do contrato de arrendamento elaborado nos termos previstos no artigo 17.º do presente regulamento, e a informação sobre os direitos e as obrigações a ele associados;

f) A data da assinatura do contrato de arrendamento e entrega das chaves do fogo habitacional atribuído.

Artigo 16.º

Lista

1 — Os pedidos de atribuição do direito à habitação apresentados pelos interessados, nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento, são inscritos numa lista de candidatos às habitações sociais do Município de Vizela, que será, permanentemente, atualizada em função dos pedidos que forem sendo apresentados e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados.

2 — A lista referida no número anterior é composta pelos pedidos e propostas de atribuição de habitação, pela respetiva classificação e indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar.

3 — Todas as informações prestadas pelos interessados, no âmbito do pedido de atribuição do direito à habitação serão sempre passíveis de confirmação ou atualização pelos próprios ou oficiosamente pelos serviços de ação social, com vista a possibilitar a permanente reavaliação do processo de candidatura.

Artigo 17.º

Cancelamento da inscrição

1 — Sem prejuízo dos casos previstos no artigo 15.º, as inscrições na lista prevista no número anterior são, automaticamente, canceladas quando ocorra uma das seguintes situações:

a) Salvo justo impedimento, a falta de comparência do requerente e/ou qualquer membro do agregado familiar na atribuição e assinatura do contrato de arrendamento apoiado;

b) A recusa infundada, pelo requerente, da habitação atribuída;

c) A não ocupação da habitação atribuída, no prazo estipulado;

d) A prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento pelo requerente ou qualquer membro do agregado familiar no âmbito ou para efeito da atribuição de uma habitação.

2 — A recusa prevista na alínea *b*) do número anterior só se considera fundamentada, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da legislação em vigor, e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

3 — A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado do médico assistente e de vistoria à habitação por parte dos serviços municipais, na sequência da recusa do candidato.

4 — O cancelamento da inscrição referida na alínea *d*) do número anterior não preclude a ação penal que ao caso possa caber.

5 — Os requerentes ou membros do agregado familiar cujos pedidos foram cancelados, nos termos do n.º 1, ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

CAPÍTULO III

Regime da renda apoiada do Município de Vizela

SECÇÃO I

Condições contratuais

O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no presente Regulamento, assim como no Código Civil.

Artigo 18.º

Regime

1 — As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto nos artigos 21.º e 21.º-A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — Para determinação da renda, os arrendatários devem apresentar trianualmente ou quando solicitados pelo Município de Vizela, os documentos comprovativos dos respetivos rendimentos considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010 de 16 de junho, bem como do agregado familiar.

3 — O incumprimento do disposto no número anterior ou as falsas declarações constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento e eventual responsabilidade criminal do declarante.

4 — O valor da renda não pode exceder a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

5 — O valor da renda não pode ser inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

6 — Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os munícipes a quem forem atribuídas as habitações, provocados pelas atualizações das rendas, o Município de Vizela poderá deliberar que à renda devida, calculada nos termos do presente Regulamento, seja aplicada um coeficiente de correção a definir, bem como deliberar a adoção de outro tipo de medidas de apoio social.

Artigo 19.º

Contrato de arrendamento apoiado

1 — A aceitação da habitação atribuída é formalizada pela assinatura do contrato de arrendamento apoiado, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada.

2 — O contrato de arrendamento apoiado é assinado em duplicado ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

3 — À data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, o interessado deve cumprir com todas as condições de acesso previstas no artigo 4.º

4 — Do contrato de arrendamento apoiado deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes menções:

a) O regime legal do arrendamento;

b) A identificação do representante do Município de Vizela, na qualidade de senhorio;

c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;

d) A identificação e localização do locado;

e) O prazo do arrendamento;

f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;

g) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio;

h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;

i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;

j) A menção do fim a que a fração se destina;

k) A menção expressa às causas de resolução do contrato;

l) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do presente regulamento e que se compromete ao seu cumprimento;

m) A data de celebração.

5 — As alterações ao contrato de arrendamento apoiado, subsequentes à sua celebração, serão sempre formalizadas através de aditamento ao mesmo.

6 — Nas situações previstas no n.º 3 do artigo 1.º a habitação é atribuída em arrendamento mediante registo em livro próprio ou suporte informático do qual deverá constar as seguintes menções:

a) As menções previstas nas alíneas *b*) e *c*) do n.º 4 do presente artigo;
b) A menção da necessidade habitacional se urgente ou temporária;
c) A data de admissão;
d) O montante da renda.

Artigo 20.º

Prazo do contrato de arrendamento

1 — O contrato de arrendamento no regime de renda apoiada tem a duração de 10 (dez) anos, considerando-se a sua duração reduzida para este limite, quando tiver sido celebrado por período superior.

2 — O contrato renova-se automaticamente, por períodos mínimos sucessivos de dois anos, no termo do prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações, se nenhuma das partes se opuser à renovação, quando continuem a verificar-se os pressupostos para o efeito.

Artigo 21.º

Data de vencimento e pagamento da renda

1 — A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se as posteriores no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 — O pagamento da renda será efetuado junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Vizela, por regra, em numerário, transferência bancária ou outro meio de pagamento admissível.

3 — O não pagamento da renda na data prevista determina a mora do arrendatário quanto a essa obrigação, podendo nesse caso ser celebrado um acordo de pagamento das rendas em atraso, atentas as condições económicas do agregado familiar.

4 — Qualquer fator extraordinário, imprevisto e suscetível de influenciar negativamente as disponibilidades financeiras do agregado familiar, de modo a comprometer ou afetar o pagamento da mesma renda, em tempo, deverá ser de imediato comunicado ao Município de Vizela, no sentido de serem encontradas soluções que permitam minorar a situação em causa, e encontrar solução temporária que permita ultrapassar a situação.

5 — A presente situação não é suscetível de se confundir com outras de incumprimento sistemático, as quais determinarão um processo de cobrança, tendo em vista garantir a arrecadação de receita resultante da disponibilização de arrendamento social.

6 — O incumprimento reiterado do pagamento de renda, com violação de acordos celebrados, é suscetível de determinar a resolução do contrato com execução de despejo do agregado familiar, nos termos dos artigos 62.º e 65.º do presente Regulamento e com fundamento nos artigos 25.º e 26.º na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e dos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

Artigo 22.º

Reavaliação e atualização do valor da renda

1 — Trianualmente o Município de Vizela reavalia as condições que determinaram o valor da renda, em função da composição do agregado familiar e dos seus rendimentos, sendo o arrendatário notificado para no prazo de 30 (trinta) dias apresentar todos os documentos constantes da comunicação para o efeito, que permitam a confirmação, quer da situação familiar quer dos rendimentos do agregado.

2 — A alteração na composição dos rendimentos do agregado familiar, designadamente por morte, invalidez permanente, divórcio, separação judicial de pessoas e bens, termo de união de

facto, desemprego, são suscetíveis de determinar a alteração do valor da renda, desde que o arrendatário o comunique no prazo legal ou nos 30 (trinta) dias imediatos, a contar da data da verificação do facto, que sustenta o pedido de revisão.

3 — Poderá, no entanto, proceder à sua revisão a todo o tempo, sempre que possível, com fundamento na verificação superveniente de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer membro do agregado familiar, desde que a situação lhe seja comunicada, em função dos coeficientes previstos na alínea *l*) do artigo 3.º do presente regulamento.

4 — O Município de Vizela poderá promover a aplicação faseada do valor da renda em todas as situações, quando o novo valor representar um aumento superior ao dobro da renda anterior.

5 — O Município de Vizela poderá, ainda, proceder à atualização do valor da renda nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, se assim vier a ser decidido pelo Executivo Municipal, nos anos intercalares das reavaliações previstas no n.º 1 deste artigo.

Artigo 23.º

Oposição à renovação

1 — Sem prejuízo do número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

2 — O Município de Vizela só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verifiquem as condições cumulativas previstas na alienas *a*) e *b*) do n.º 4 do artigo 19.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

CAPÍTULO IV

Regime da renda apoiada da Câmara Municipal de Vizela

SECÇÃO I

Utilização da Habitação Social

Artigo 24.º

Fim

1 — Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e respetivo agregado familiar, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional.

2 — A prática na habitação social de qualquer atividade profissional pelo arrendatário ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pelo Município de Vizela.

3 — A autorização prevista no número anterior só poderá ser concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial da utilização da habitação previsto no n.º 1 e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

4 — O Município de Vizela pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 25.º

Informação do agregado familiar

1 — O agregado familiar com direito a residir na habitação objeto do contrato de arrendamento social em regime de renda apoiada, é integrado por todos os seus elementos devidamente identificados, à data da celebração do respetivo contrato.

2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar deve ser comunicada ao Município de Vizela, acompanhada dos documentos comprovativos, em original, quando haja lugar à emissão dos mesmos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do facto que determina a alteração, designadamente:

a) Nascimentos, adoções ou situações de apadrinhamento civil, parentalidade de/ou por qualquer membro do agregado familiar;

b) Falecimento, divórcio, separação de facto ou abandono do arrendatário ou de qualquer membro do agregado familiar inicial;

c) Casamento ou união de facto do arrendatário;

d) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais haja a obrigação legal ou familiar de convivência ou alimentos, designadamente crianças, jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, idosos isolados em situação de dependência ou com problemas de saúde, próprios ou do arrendatário, por deliberação do Executivo da Câmara Municipal de Vizela.

Artigo 26.º

Permanência por terceiros

1 — As autorizações de permanência no local arrendado, no âmbito do presente Regulamento, por terceiros, só serão admitidas quando previamente requeridas pelo arrendatário, podendo ser autorizadas, quando for o caso, por escrito, pelo Município de Vizela.

2 — Os arrendatários estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, a qualquer título, as habitações arrendadas em regime de renda apoiada.

3 — A permanência no local arrendado, nos termos do número um deste artigo, sempre a título precário, com prazo determinado ou determinável, consentida pelo Município de Vizela, não gera nem titula qualquer relação que confira direito à habitação, à transmissibilidade do contrato de arrendamento, em qualquer circunstância, não havendo por esse facto lugar à revisão de renda.

4 — A permanência autorizada de terceiros caduca, por mero efeito da cessação do contrato de arrendamento, independentemente do seu fundamento, em relação ao seu titular, sem necessidade de qualquer outra formalidade, se prazo diferente não vier a ser fixado para o efeito.

Artigo 27.º

Residência permanente

1 — O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional arrendado.

2 — O arrendatário deverá comunicar ao Município de Vizela todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos, sendo que, qualquer ausência superior a sessenta (60) dias carece de prévia autorização do Município de Vizela.

3 — Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada por período igual ou superior a seis meses, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de

que o agregado tem a sua economia doméstica organizada, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

Artigo 28.º

Comunicações

1 — Constitui, em especial, obrigação do arrendatário comunicar ao Município de Vizela:

a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar inscrito, o abandono ou a ausência temporária de algum dos seus elementos por período superior a 120 dias, apresentando, neste último caso, os motivos que a justificam;

b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional arrendado, os danos provocados no mesmo e a responsabilidade na respetiva produção, bem como qualquer obra a realizar, mesmo que seja considerada de benfeitoria;

c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

2 — A falta de comunicação, pelo arrendatário, para os efeitos previstos nas alíneas do número anterior, consubstancia um incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 29.º

Transferência de habitação proposta pelo Município de Vizela

1 — Em caso de emergência natural ou social, por razões de saúde pública, ou mesmo do mau estado de conservação do locado, pode o Município de Vizela transferir o agregado familiar para outra habitação.

2 — O Município de Vizela pode, ainda, promover a transferência do agregado familiar para outra habitação, nos termos seguintes:

a) Por razões de desadequação da tipologia do local arrendado, fruto das alterações ocorridas na composição do mesmo agregado familiar;

b) Necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do parque habitacional.

3 — Em caso de requalificação urbanística que não inclua a habitação, o agregado familiar terá direito a realojamento, por parte do Município de Vizela, devendo ser consideradas, sempre que possível, as soluções habitacionais possíveis e as condições especiais do agregado familiar, quando existam.

4 — Qualquer transferência será notificada ao arrendatário, a qual determinará o prazo em que a mesma ocorrerá e será previamente sujeita a avaliação das condições em presença, caso a caso, em conformidade com o Anexo II do presente Regulamento.

5 — Se a transferência tiver natureza temporária, não haverá lugar a novo contrato de arrendamento.

6 — Em caso de transferência definitiva, a mesma será precedida de audiência prévia do interessado.

7 — A recusa do arrendatário na transferência ou a falta de resposta no prazo fixado para o efeito, constitui fundamento para a resolução do contrato por parte do Município de Vizela, com recurso à execução do despejo, nos termos legais.

Artigo 30.º

Transferência de habitação proposta pelo arrendatário

O arrendatário pode, mediante iniciativa própria, através de requerimento devidamente fundamentado dirigido ao Município de Vizela, solicitar a transferência para outra habitação municipal, designadamente com um ou vários dos fundamentos seguintes:

a) Desadequação superveniente da tipologia da habitação ao seu agregado familiar;
b) Necessidade de adaptação da habitação determinada por doença grave ou crónica, determinante de mobilidade condicionada ou mesmo reduzida;
c) Situação de emergência sociofamiliar, potenciadora de ofensas à integridade física e/ou psicológica, sobre qualquer elemento do agregado familiar.

CAPÍTULO V

Direitos e deveres das Partes

SECÇÃO I

Do arrendatário

Artigo 31.º

Deveres

Constituem, em especial, deveres de todos os arrendatários:

a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo Município;
b) Facultar o acesso à habitação social aos representantes do Município de Vizela, para vistoria ou realização de obras de conservação no mesmo;
c) Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
d) Não conferir à habitação um uso diferente do decorrente do contrato de arrendamento apoiado, nem destiná-lo a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
e) Manter asseada a habitação social, bem como as demais zonas comuns;
f) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
g) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
h) Manter o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
i) Restituir o fogo habitacional no estado de conservação em que o mesmo foi atribuído, sem prejuízo do desgaste resultante da sua utilização normal;
j) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
k) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
l) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
m) Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou perigoso;
n) Promover a instalação e a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás natural, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
o) Não instalar na sua habitação botijas de gás propano ou butano;
p) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

q) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a 60 dias consecutivos, salvo se tal for previamente autorizado;

r) Não instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente, se puder perturbar os restantes moradores;

s) Não colocar nas janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, partes comuns ou a via pública;

t) Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Vizela;

u) Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;

v) Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;

w) Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, bem como proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável;

x) Não colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;

y) Não realizar, sem autorização prévia do Município de Vizela, 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.

Artigo 32.º

Proibições

É expressamente proibido aos titulares do contrato de arrendamento, bem como a qualquer elemento do agregado familiar, em relação às habitações:

a) Conferir à habitação uma utilização diferente da estabelecida pelo contrato de arrendamento celebrado, sendo absolutamente vedada a utilização contrária à lei, à ordem pública ou ofensiva dos bons costumes;

b) Dar hospedagem, subarrendar, ceder total ou parcialmente, gratuita ou onerosamente as habitações sociais;

c) Exercer qualquer atividade comercial ou industrial nas mesmas habitações;

d) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do edifício para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;

e) Produzir ruídos, nomeadamente, sons ou música que perturbem o/as restantes moradores e a tranquilidade do complexo habitacional;

f) Fazer fumos, nomeadamente, assados de carvão ou queimados dentro das habitações e varandas;

g) Armazenar ou utilizar materiais explosivos ou produtos inflamáveis;

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

i) Vedar ou impedir, de qualquer modo, o acesso aos espaços comuns, passadiços e/ou varandas;

j) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas não consentidas, pelo uso comum;

k) Depositar quaisquer objetos, nos espaços comuns, escadarias ou outros de acesso às habitações, designadamente: vasos, eletrodomésticos fora de uso, armários, estendais, que prejudiquem ou sejam suscetíveis de prejudicar a sua utilização, quer em termos de acesso, quer em caso de emergência, para a respetiva evacuação;

l) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança de pessoas ou do prédio;

m) Instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia da Câmara Municipal de Vizela;

n) Alojar, permanente ou temporariamente, animais perigosos ou potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços comuns e municipais, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 312/2003, de 17 de dezembro, na legislação e regulamentação específica ou em legislação ou regulamentação posterior com o mesmo objeto.

Artigo 33.º

Acesso às habitações no âmbito de poderes de fiscalização

1 — Os arrendatários permitirão o acesso às habitações, aos representantes do Município de Vizela, devidamente identificados, em data/hora a acordar entre as partes.

2 — A recusa injustificada de permitir o acesso às habitações para vistoria consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento.

SECÇÃO II

Do Município de Vizela

Artigo 34.º

Deveres

Os encargos e despesas referentes à manutenção, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, são da responsabilidade do Município de Vizela, nomeadamente:

a) Realizar obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no respeitante às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se mostrem necessárias;

b) Suportar os custos com a manutenção periódica de equipamentos coletivos, integrantes do conjunto habitacional, e instalados pelo Município de Vizela, designadamente: dos elevadores, plataformas elevatórias, painéis solares, antenas desde que por si instaladas, campainhas, intercomunicadores, sistemas de bombagem, manutenção de depósitos de água e caldeiras, extintores cuja instalação e revisão, seja conforme a exigência legal;

c) Promover em geral a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural, nela se incluindo as condições de segurança, salubridade e conforto;

d) Realizar as obras de adequação das habitações a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, sempre que as condições arquitetónicas o permitam;

e) Fomentar práticas de natureza associativa, em relação aos habitantes dos complexos habitacionais, no sentido da sua organização para a administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns dos edifícios, pela forma que estes entenderem mais ajustada às suas necessidades e anseios.

CAPÍTULO VI

Obras de conservação e limpeza da habitação

SECÇÃO I

Conservação/limpeza

Artigo 35.º

Responsabilização dos arrendatários

1 — O arrendatário é responsável pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

2 — O arrendatário é responsável, também, pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas habitações e nas áreas comuns provocados por ação ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

3 — Nas situações de danos previstos nos números anteriores, o Município de Vizela notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

4 — Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o Município de Vizela realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, acrescido de 25 %.

5 — Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

6 — Findo o prazo indicado no número anterior sem que, o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, sem justificação bastante, o Município de Vizela extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 36.º

Obras sujeitas a autorização

1 — O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o permita ou quando seja autorizado previamente, por escrito, pelo Município de Vizela, desde que, cumulativamente, se observem os seguintes requisitos:

a) Não contendam com a finalidade a que o arrendamento se destina;

b) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, linha arquitetónica, arranjo estético e as respetivas fachadas;

c) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentos aplicáveis;

d) Sejam fiscalizadas pelos serviços da Câmara Municipal de Vizela com competência para o efeito.

2 — O pedido de autorização para a realização de obras junto do Município de Vizela no local arrendado, conterá a data prevista de início e termo para a sua realização, de modo a permitir a sua fiscalização e acompanhamento, sempre que assim seja entendido.

3 — As obras e as benfeitorias realizadas pelo arrendatário na habitação fazem parte integrante desta, não conferindo ao arrendatário qualquer direito a indemnização, direito de retenção ou invocação a qualquer título, designadamente nos termos do enriquecimento sem causa.

Artigo 37.º

Vistoria

1 — O Município de Vizela pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais arrendados.

2 — A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação ou nas habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

3 — A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

4 — Da vistoria realizada na habitação será lavrado um auto com a descrição sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nela realizados, bem como a indicação das obras de conservação e limpeza, da responsabilidade do arrendatário, necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação.

5 — Nas situações de necessidade de realização de obras de conservação e limpeza nos termos do número anterior o Município de Vizela notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação e do prazo facultado para o efeito.

6 — Para efeitos do disposto no número anterior dever-se-á aplicar com as devidas adaptações o procedimento previsto no artigo 35.º

Artigo 38.º

Obras de manutenção, conservação e reabilitação

1 — Ficam a cargo do Município de Vizela as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

2 — Caberá, ainda, ao Município de Vizela realizar as obras de conservação indispensáveis à adequada fruição da habitação e que resultem do normal desgaste e utilização do mesmo.

SECÇÃO II

Conservação/limpeza áreas comuns e externas

Artigo 39.º

Espaços comuns

1 — Os arrendatários gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam, devendo utiliza-los com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços.

2 — É expressamente proibido aos arrendatários, nomeadamente:

a) Utilizar os espaços comuns para fins particulares;

b) Deixar as entradas comuns do prédio abertas, quer de dia quer de noite, ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

c) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança de pessoas ou do prédio;

d) Permanecer na escadaria destinada, exclusivamente, ao acesso das habitações;

e) Fazer ruídos na escadaria que impeçam o sossego dos outros moradores;

f) Aplicar letreiros ou qualquer outro elemento publicitário, alusivo ou não a uma atividade profissional, em zona comum;

g) Colocar qualquer tipo de objetos ou veículos nos espaços comuns do prédio, nomeadamente bicicletas ou outras viaturas, estendais, calçado, entre outros;

h) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais domésticos, sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejetos nas referidas partes comuns;

i) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica dos espaços comuns para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;

j) Danificar qualquer elemento decorativo da entrada, nomeadamente vasos ou qualquer outro equipamento;

k) Despejar lixo ou sucata nos jardins envolventes dos edifícios e executar as plantações;

l) Destruir ou prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos arrendatários pelo Município de Vizela, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;

m) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares nas fachadas, sem autorização expressa do Município de Vizela.

3 — A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários.

Artigo 40.º

Espaços exteriores

1 — É totalmente proibida a deposição de lixos ou sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores.

2 — Os arrendatários devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços exteriores da área da sua residência.

CAPÍTULO VII

Transmissão do arrendamento em regime de renda apoiada

Artigo 41.º

Critérios gerais

1 — A transmissibilidade ou concentração do contrato fica sempre dependente da verificação dos impedimentos para a atribuição e manutenção do contrato, constantes dos artigos 5.º e 6.º deste Regulamento.

2 — A transmissão ou concentração do direito ao arrendamento dá lugar à celebração de novo contrato ou ao aditamento ao mesmo e à revisão da renda.

Artigo 42.º

Transmissão em vida para o cônjuge ou terceiros

1 — O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais de direito e de acordo com o regime de bens vigente.

2 — O direito ao arrendamento, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

3 — Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes.

4 — A transmissibilidade ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa devem ser notificadas oficiosamente ao Município de Vizela ou a pedido do cônjuge interessado.

5 — A ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a incapacidade absoluta e permanente, devidamente comprovada, que determine a impossibilidade de permanência no local arrendado, podem conferir o direito à transmissão do contrato a favor das pessoas e pela ordem indicada nos n.os 1 e 2 do artigo 43.º

6 — A ausência do local arrendado até dois anos, fica sujeita ao regime previsto no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, nas situações expressamente aí previstas.

Artigo 43.º

Transmissão por morte do arrendatário

1 — A morte do arrendatário determina a caducidade do contrato de arrendamento, devendo a mesma ser comunicada e comprovada nos 30 dias posteriores, designadamente para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 22.º, no artigo 29.º e no artigo 31.º do presente Regulamento.

2 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com o/a arrendatário/a vivesse no locado em união de facto há mais de dois anos, com a devida autorização prévia do Município de Vizela;

c) Pessoa que integre o agregado familiar.

3 — Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivo ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que integrem o agregado familiar, salvo em casos excecionais devidamente fundamentados.

Artigo 44.º

Outras transmissões

1 — A ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, podem conferir o direito à celebração de novo contrato a favor da pessoa que faça parte do agregado familiar, pela seguinte ordem:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;

b) Descendente mais velho/a que integre o agregado familiar;

c) Parente mais próximo em linha reta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que integre o agregado familiar;

d) Parente na linha colateral até ao 3.º grau que integre o agregado familiar;

e) Pessoa cuja coabitação com o arrendatário esteja previamente reconhecida pelo Município de Vizela.

2 — O aditamento ao contrato existente ou a celebração de novo contrato de arrendamento depende da verificação dos requisitos previstos no artigo 25.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

Despejo

Artigo 45.º

Competência

O despejo administrativo das habitações sociais propriedade do Município de Vizela é objeto de deliberação da Câmara Municipal, na sequência da proposta do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada.

Artigo 46.º

Despejo

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento voluntário da obrigação de desocupar e entregar a habitação ao Município de Vizela, podendo para o efeito requisitar as autoridades policiais competentes.

Artigo 47.º

Causas de Despejo

1 — Constituem causas de despejo, para além das elencadas na legislação em vigor e das previstas no presente Regulamento, os seguintes factos:

a) O incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente regulamento, apesar de previamente ser concedido aos arrendatários um prazo para a integral reposição da situação;
b) A falta de pagamento da renda, encargos ou despesas nos termos e prazos previstos e fixados no presente regulamento;
c) A não-aceitação da renda atualizada devidamente notificada;
d) A recusa dos arrendatários, depois de devidamente notificados, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Vizela em violação do disposto neste regulamento;
e) A recusa, dos arrendatários depois de devidamente notificados, em reparar os danos causados nas habitações e zonas comuns, causados por si ou pelo seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Vizela, pelas despesas incorridas com a reparação desses danos;
f) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;
g) A prestação intencional de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo do valor da renda;
h) O incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que tenha admitido em coabitação permanente sem autorização prévia do Município de Vizela;
i) O abandono definitivo e a posse ilegal da habitação;
j) A ameaça à integridade física, tentativa de agressão ou agressão efetiva a qualquer colaborador do Município de Vizela ou aos seus bens pessoais.

2 — A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, determina a sua resolução e constitui fundamento para despejo.

3 — As situações previstas na alínea *i*) do n.º 1 do presente artigo determinam o despejo imediato, dispensado de inquérito prévio e isento das diligências probatórias previstas no artigo seguinte do presente Regulamento.

Artigo 48.º

Procedimento

1 — A ordem de despejo será precedida de inquérito sumário efetuado pelo Município de Vizela, que se destina à verificação dos pressupostos da resolução do contrato e do despejo bem como da perda do direito à habitação arrendada.

2 — No decurso desse inquérito sumário, será convocado o respetivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar defesa, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação de defesa à confissão dos factos que lhe são imputados.

3 — Poderão igualmente ser realizadas outras diligências probatórias, desde que consideradas necessárias, para o apuramento da verdade.

4 — Concluído o inquérito sumário será proferida a decisão de despejo, do que será notificado o arrendatário.

5 — Excecionalmente, a proposta de decisão de despejo pode ser substituída por uma decisão de transferência compulsiva para um outro empreendimento de habitação social, sob proposta devidamente fundamentada do Município de Vizela.

6 — Depois de notificado, o arrendatário terá o prazo de trinta dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando-a livre de pessoas e bens e para fazer a entrega da respetiva chave no Município de Vizela.

7 — Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes.

8 — Salvo acordo em sentido contrário, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município de Vizela, são considerados abandonados a favor desta, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 49.º

Forma das notificações

1 — As notificações são efetuadas na forma e termos previstos no presente Regulamento e nos artigos 112.º e 113.º do Código de Procedimento Administrativo.

2 — As notificações por carta registada, presumem-se efetuadas no terceiro dia útil posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando esse não seja dia útil, devendo fazer a menção expressa desta comunicação legal decorrente do n.º 1 do aludido Código.

Artigo 50.º

Contagem de prazos

À contagem dos prazos previstos no presente Regulamento são aplicáveis as regras constantes do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 51.º

Proteção dos dados pessoais

O tratamento dos dados pessoais dos candidatos, arrendatários e elementos dos respetivos agregados familiares obedecerá às obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 (Regulamento Geral de Proteção de Dados).

Artigo 52.º

Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os títulos 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 Vizela que nessa data subsistam.

Artigo 53.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente Regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas por decisão do Presidente da Câmara Municipal ou outro membro do executivo com competência delegada, mediante parecer fundamentado emitido pelo serviço que tutela a gestão da habitação social.

Artigo 54.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Regulamento, aplicar-se-ão subsidiariamente os princípios gerais de direito administrativo, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor, designadamente a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, e a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Matriz de ponderação para atribuição de habitação social

Variáveis	Categorias			Pontos	Coeficiente	Marcar	Classificação
Estado de Conservação	Mau			12	1,8		
	Médio			6			
	Bom			1			
Tipo de Alojamento	Alojamento temporário (estabelecimento coletivo/pensão/quarto)			8	0,4		
	Anexo/Casa de Ilha/Parte de Casa			3			
	Habitação Unifamiliar (moradia)/Multifamiliar (prédio)			1			
	Outros (barraca, tenda, roulotte ou similar)			12			
Condições de Habitabilidade e Salubridade	Instalação Sanitária	Sem Instalação Sanitária		15	1,8		
		Interior	Incompleta	5			
		Exterior	Completa	11			
			Incompleta	13			
	Cozinha		Sem Cozinha	12			
			Exterior	8			
	Área insuficiente face à composição do agregado familiar			9			
	Com pé direito inferior a 2,20 m			9			
	Ventilação natural		Divisões interiores sem ventilação	12			
			Ventilação insuficiente	7			
	Iluminação natural		Divisões interiores sem iluminação	12			
			Iluminação insuficiente	7			
	Abastecimento de água		Sem rede de água quente	5			
			Com ligação a poço	12			
			Sem ligações a redes	15			
	Águas residuais	Sem ligação à rede pública	Com fossa	12			
			Sem fossa	15			
	Instalação elétrica		Sem instalação	15			
			Com instalação deficitária	11			
Condições de higiene e organização habitacional	Bom			15	0,2		
	Razoável			10			
	Mau			1			

Variáveis	Categorias		Pontos	Coeficiente	Marcar	Classificação
Tempo de residência no concelho	Mais de 10 anos		15	0,5		
	De 5 a 10 anos		10			
	Menos de 5 anos		1			
Tempo de residência na habitação	Mais de 10 anos		15	0,3		
	De 5 a 10 anos		10			
	Menos de 5 anos		1			
Rendimentos *per capita*	<=105,33€		15	1,4		
	105,34€ a 210,66€		12			
	210,67€ a 315,99€		8			
	316,00€ a 421,32€		3			
Tipo de família	Família monoparental com filhos dependentes		15	1,2		
	Família monoparental com filhos maiores		10			
	Família nuclear com filhos dependentes		12			
	Família nuclear com filhos maiores		7			
	Casal ou elemento isolado com idade inferior a 50 anos		6			
	Casal ou elemento isolado com idade entre os 50-64 anos		8			
	Casal ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos		14			
	Outro tipo de famílias com dependentes ou elementos com idade igual ou superior a 65 anos		15			
	Outro tipo de famílias		3			
Saúde	Elementos com problemas de saúde crónicos e/ou deficiência associados às condições estruturas/físicas da habitação	1 elemento	7	0,8		
		2 ou mais elementos	10			
	Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	1 elemento	11			
		2 ou mais elementos	15			

Variáveis	Categorias		Pontos	Coeficiente	Marcar	Classificação
Social	Vítimas de violência doméstica	Estatuto de vítima em processo divórcio/separação	10	1,2		
		Casa abrigo ou emergência social com estatuto de vítima	15			
		Sentença condenatória de tribunal	5			
		Idosos em situação de maus tratos físicos e/ou psicológicos	15			
	Situação de menores em risco (processo CPCJ ou EMAT)	Sobrelotação	9			
		Ausência de condições habitacionais	13			
Diagnóstico Social	Habitação como fator determinante na inserção social da família		15	0,4		
	Habitação não determinante na inserção social da família		1			
					Total	
Depreciação	Ocupação de imóvel interdito para fins habitacionais		100			
	Capitação superior a 1 IAS		125			
	Proprietário de imóvel com condições para satisfazer o fim habitacional		100			
	Benefício de apoios públicos para fins habitacionais		100			
	Recusa sem fundamento		100			

Data: __/__/____

ANEXO II

Grelha de avaliação de transferências

Variáveis	Categorias		Pontos	Coeficiente	Marcar	Classificação
Data do pedido	Mais de 3 anos		2	0,5		
	De 2 a 3 anos		1			
	Inferior a 2 anos		0,5			
Motivo do pedido	Adequação de tipologia	Sobrelotação	9	5		
		Subocupação	8			
	Saúde	Elemento com problemas de saúde associados às condições físicas da habitação	10			
		Anexo I	12			
		Necessidade de retaguarda familiar	4			
	Situação de extrema gravidade e com risco para a integridade física e psicológica		6			
	Outros		1			
Condições de higiene e organização habitacional	Bom		4	2,5		
	Razoável		2			
	Mau		0,5			
Tipo de família	Família monoparental com filhos dependentes		10	2		
	Família monoparental com filhos maiores		6			
	Família nuclear com filhos dependentes		8			
	Família nuclear com filhos maiores		3			
	Casal ou elemento isolado com idade inferior a 50 anos		4			
	Casal ou elemento isolado com idade entre os 50-64 anos		6			
	Casal ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos		10			
	Outro tipo de famílias com dependentes ou elementos com idade igual ou superior a 65 anos		10			
	Outro tipo de famílias		1			

316139578

www.dre.pt