



CÂMARA MUNICIPAL **S. João da Pesqueira**
coração do douro vinhateiro

REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA E ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES

APROVADO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

**Em sessão de
29.12.2014**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA E ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES

PREÂMBULO

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º que “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”

Deste modo, incumbe à administração autárquica, no quadro das suas atribuições, criar condições que permitam concretizar aquele normativo constitucional.

É, neste contexto, que o Município de S. João da Pesqueira, no uso da gestão do seu parque habitacional e de forma a proporcionar às famílias de menores recursos económicos o acesso a um alojamento condigno, elabora o presente documento estabelecendo as regras de venda e arrendamento de habitações, a preços tendencialmente inferiores aos do comércio habitacional, e do respetivo procedimento concursal, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados, consubstanciados em critérios que assegurem de forma justa e rigorosa a seleção dos candidatos.

Nestes termos, a Assembleia Municipal de S. João da Pesqueira, no uso da sua competência, aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, o presente Regulamento, cujo projecto, de acordo com o disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, foi submetido a apreciação pública pelo período de 30 dias úteis, através do edital camarário n.º 53/2014, de 23 de Outubro, e da publicação no Diário da República, 2.ª série, n.º 212, de 3 de Novembro de 2014.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 25.º, n.º 1, alínea g), e 33.º, n.º 1, alínea k), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece os critérios de atribuição de habitações, quer por venda quer por arrendamento, e as regras a que obedecerão os respectivos concursos.

Artigo 3.º

Âmbito

O presente regulamento diz respeito exclusivamente à alienação do parque habitacional do Município.

2

CAPÍTULO II
VENDA DE HABITAÇÕES
SECÇÃO I
PREÇO E CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 4.º

Preço de venda

1. O preço de venda de cada imóvel será estabelecido pela Câmara Municipal.
2. Os preços de venda vigorarão apenas para o concurso a que respeitam, findo o qual a Câmara Municipal poderá proceder à respetiva atualização.

Artigo 5.º

Forma de pagamento

Na falta de fixação pela Câmara Municipal de outras condições, o pagamento do preço de venda do imóvel é feito na sua totalidade no dia da escritura de compra e venda.

Artigo 6.º

Escritura de compra e venda

Da escritura de compra e venda constará:

- a) A utilização exclusiva para fins habitacionais;

- b) A proibição de utilização do imóvel para fins diferentes do estipulado na escritura;
- c) O ónus da inalienabilidade a que se refere o artigo 8.º;
- d) A cláusula resolutiva prevista no artigo 9.º;
- e) O reconhecimento do direito de preferência do município nas alienações futuras.

Artigo 7.º

Obrigações dos candidatos

Os candidatos à compra de habitação, no âmbito do presente regulamento, obrigam-se a:

- a) Obter o financiamento necessário, se for o caso, no prazo de 180 dias a contar da notificação de atribuição de habitação;
- b) Outorgar a escritura de compra e venda na data marcada para o efeito pela Câmara Municipal ou pela entidade financiadora;
- c) Suportar todos os encargos inerentes à compra e transmissão do imóvel.

Artigo 8.º

Ónus de inalienabilidade

1. No prazo de cinco anos, contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda, serão ineficazes a alienação, a oneração ou cedência a título oneroso ou a título gratuito dos imóveis adquiridos nos termos deste regulamento, a não ser com o município, caso a Câmara Municipal aceite.
2. O ónus da inalienabilidade pode cessar:
 - a) Para a execução de dívidas relacionadas com a compra do próprio imóvel e quando este é a garantia;
 - b) Em caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respetivo cônjuge, ou pessoa equiparada a cônjuge, conforme definido na alínea b) do artigo 12.º;
 - c) Em situação de desemprego permanente ou deslocalização laboral do adquirente ou do respetivo cônjuge, ou pessoa equiparada a cônjuge, conforme definido na alínea b) do artigo 12.º;
 - d) Por venda em execução fiscal;
 - e) Pelo decurso do prazo de cinco anos após a aquisição do fogo.
3. Autorizada a venda pela Câmara Municipal, o município goza de direito de preferência na aquisição.
4. O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo.

Artigo 9.º

Penalidades

1. A violação do ónus da inalienabilidade previsto no artigo 8.º implica a resolução do contrato, restituindo a Câmara Municipal ao adquirente faltoso o preço que resultar da aplicação ao preço de compra de um

coeficiente de desvalorização correspondente a 5% por cada ano completo de utilização, revertendo para o município a propriedade plena da casa e respetivas benfeitorias, caso existam, não havendo lugar, por elas, a qualquer indemnização.

2. A cláusula resolutiva prevista no número anterior deverá constar expressamente da escritura de compra e venda e está sujeita a registo.

SECÇÃO II DA ATRIBUIÇÃO

Artigo 10.º

Critérios de atribuição

1. As habitações serão atribuídas segundo critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado familiar de modo a evitar situações de sub ou sobreocupação, não podendo ser atribuído a cada concorrente mais do que um fogo.
2. Para efeitos do disposto no n.º 1, considera-se adequada às necessidades de cada agregado familiar a habitação cuja tipologia se situa entre os critérios seguintes em relação à composição do agregado familiar:

Número de pessoas do agregado familiar	Tipos de habitação	
	Mínimo	Máximo
1 pessoa/2 pessoas	T0	T2
3 pessoas	T2	T3
4 pessoas	T2	T3
5 pessoas	T3	-
6 pessoas	T3	-

Artigo 11.º

Processo de atribuição das casas

Se houver mais de uma candidatura aprovada a cada casa a atribuição será efetuada por sorteio, a realizar no Salão Nobre dos Paços do Município, em data a anunciar por escrito a cada concorrente.

Artigo 12.º

Definição de agregado familiar

Para efeitos do presente regulamento considera-se "Agregado Familiar" o seguinte conjunto de pessoas:

- a) O concorrente;
- b) O cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas, designadamente em união de facto;
- c) Pessoas que vivam com o requerente em comunhão de mesa e habitação ligadas por laços de parentesco, afinidade, adopção ou noutras situações especiais assimiláveis, nomeadamente por força da lei ou negócio jurídico.

[Handwritten signature]
Luís
Café



Artigo 13.º

Avaliação das candidaturas

As candidaturas serão apreciadas por uma Comissão de Análise.

Artigo 14.º

Competência da atribuição

A atribuição das habitações é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador responsável pelo pelouro da habitação.

Artigo 15.º

Direito à atribuição de imóvel

1. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser concedido implica a perda do direito à atribuição de qualquer habitação.
2. Os concorrentes abrangidos pelo disposto no número anterior ficarão igualmente excluídos de posteriores concursos para atribuição de habitação, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, ponderados os motivos apurados.
3. A exclusão a que se refere o número anterior é extensível aos elementos do agregado familiar dos concorrentes abrangidos pelo mesmo número, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, em face das circunstâncias que na altura se verifiquem.

SECÇÃO III

CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES

Artigo 16.º

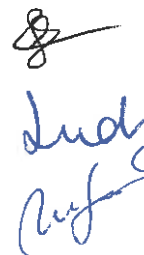
Concurso para a alienação das habitações

1. A Câmara Municipal deliberará sobre as habitações a colocar a concurso bem como o prazo para apresentação das candidaturas à sua compra.
2. As candidaturas para a aquisição de casas serão apresentadas pelos interessados no prazo definido pela Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Anúncio de abertura do concurso

1. O concurso é aberto, por um prazo entre quinze a trinta dias, por meio de afixação de editais e divulgação no site do município e nos órgãos de comunicação social local, quando existam.
2. Do anúncio de abertura do concurso deverão constar:
 - a) A localização, quantidade, preço de venda, principais características e tipologia dos fogos;
 - b) Condições de admissão ao concurso;
 - c) As datas de abertura e de encerramento do concurso;
 - d) O local onde podem ser prestados esclarecimentos e entregue o processo de candidatura.



Artigo 18.º

Prazo de validade do concurso

1. A validade do concurso cessará de imediato logo que se verifique a venda de todos os fogos postos a concurso.
2. Não se verificando a venda de todos os fogos postos a concurso, a validade deste cessará após a outorga da última escritura de compra e venda.

Artigo 19.º

Admissão ao concurso

1. São condições cumulativas de admissão ao concurso:
 - a) Que nenhum membro do agregado familiar seja devedor de quaisquer quantias ou prestações ao Município de S. João da Pesqueira, ou sob qualquer forma se encontre em litígio com o mesmo;
 - b) Que o candidato seja cidadão nacional ou estrangeiro portador de título de residência permanente válido, nos termos da legislação aplicável;
 - c) Que o candidato seja maior ou emancipado;
 - d) Que o candidato resida no concelho;
 - e) Que nenhum membro do agregado familiar possua habitação própria no concelho;
 - f) Que o agregado familiar não aufera rendimentos mensais que ultrapassem os seguintes limites máximos:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente (1)
1 pessoa	2,50
2 pessoas	1,50
3 pessoas	1,25
4 pessoas	1,00
5 pessoas	0,90
6 pessoas	0,80

(1) A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, vigente à data de abertura do concurso, para determinação do limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar.

2. Quando o agregado familiar integrar algum elemento portador de deficiência superior a 60%, o rendimento máximo de cada escalão da tabela anterior será majorado em 10% por cada deficiente.
3. Para efeitos da alínea f) do n.º 1, constituem rendimentos do agregado familiar, todos os vencimentos, salários e subsídios ou pensões de qualquer tipo do concorrente e das pessoas que compõem o seu agregado familiar, bem como quaisquer outros rendimentos de carácter não eventual, nomeadamente os auferidos pela posse a qualquer título de propriedades agrícolas com vinha beneficiada.




4. No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou independente ou que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respetivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se se comprovar, pelas vias que a Câmara Municipal entender necessárias, que auferir rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.
5. A presunção estabelecida na primeira parte do número anterior é ilidível por comprovação do requerente e aceite pela Câmara Municipal.
6. Para efeitos de cálculo do rendimento mensal do agregado familiar, considera-se o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos apurados nos termos dos números anteriores.
7. Os serviços municipais averiguarão, quando se revele necessário, as condições de admissão a concurso.

Artigo 20.º

Processo de candidatura

1. A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega direta ou por carta registada com aviso de receção, dentro do respetivo prazo de abertura, do processo de candidatura completo.
2. Efetuando-se a entrega do processo de candidatura por via direta será passado recibo comprovativo pelo serviço.
3. Do processo de candidatura deverão constar os seguintes documentos:
 - a) Boletim de Candidatura, devidamente preenchido e assinado, conforme modelo constante do anexo I ao presente regulamento e que dele faz parte integrante, o qual será facultado aos interessados no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal;
 - b) Fotocópia do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou cédula pessoal de todos os elementos do agregado, devidamente atualizados;
 - c) Certidão, emitida pelo serviço de finanças do concelho de S. João da Pesqueira há menos de um mês em relação à data de abertura do concurso, relativa à situação dominial do concorrente e dos restantes membros do agregado familiar, com discriminação dos direitos de propriedade de cada um, caso existam;
 - d) Elementos comprovativos e devidamente autenticados de todos os rendimentos do agregado familiar, à data do concurso, e como tal aceites pela Câmara Municipal como constituindo prova suficiente dos mesmos rendimentos, nomeadamente:
 - i. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso ou

- documento comprovativo de isenção de entrega da mesma declaração;
- ii. Recibos de vencimento dos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso ou declaração da entidade patronal que os substitua, indicando o vencimento mensal ilíquido, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRS;
 - iii. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, caso seja devida em função da profissão declarada, e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso;
 - iv. Recibos de vencimento emitidos nos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRC;
 - v. Em caso de desemprego, declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, indicando o valor do subsídio de desemprego ou do subsídio social de desemprego;
 - vi. Tratando-se de beneficiários do rendimento social de inserção, declaração do Instituto da Segurança Social indicando o montante mensal auferido e a composição do agregado familiar do beneficiário;
 - vii. Declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado familiar e respectivos montantes;
 - viii. Em caso de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores.
- e) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
 - f) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de incapacidade para o trabalho;
 - g) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de portadores de doença crónica;
 - h) Declaração do Instituto do Vinho do Douro e do Porto, comprovativa do concorrente e dos restantes membros do agregado familiar não integrarem os beneficiários do mosto generoso;
 - i) Nota de liquidação de mosto generoso emitida pelo Instituto do Vinho do Douro e do Porto referente à última vindima, caso não seja apresentada a declaração da alínea anterior.
4. Sempre que os serviços municipais o considerarem necessário, poderão solicitar aos concorrentes que comprovem, pelos meios legais e dentro do

Juiz
Luís


prazo que lhes for fixado, os factos constantes dos documentos enumerados no número anterior e os dados constantes do boletim de candidatura referido na alínea a) do mesmo número.

5. Todos os documentos constantes do processo de candidatura, incluindo os solicitados ao abrigo do número anterior, serão obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Artigo 21.º

Validade das declarações

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que deram entrada nos serviços municipais.
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 pela actualização dos elementos constantes das mesmas declarações, caso se verifique qualquer alteração até ao termo da elaboração das listas de classificação provisória.

Artigo 22.º

Exclusão do concurso

1. São causas de exclusão liminar do concurso:
 - a) A submissão do processo de candidatura fora do prazo fixado nos termos do n.º 1 do artigo 17.º;
 - b) A não apresentação de qualquer dos documentos referidos no n.º 3 do artigo 20.º dentro do prazo referido na alínea anterior;
 - c) A não apresentação de qualquer dos documentos referidos no n.º 4 do artigo 20.º dentro do prazo fixado pelos serviços municipais.
2. Serão igualmente excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem no boletim de candidatura declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para obter vantagens no âmbito do concurso.

Artigo 23.º

Listas de candidatos

1. Findo o prazo de abertura do concurso, os serviços municipais elaborarão, no prazo de 45 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta, no caso destes, das razões da exclusão.
2. As listas serão remetidas aos candidatos para, querendo, se pronunciarem sobre as mesmas no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
3. A matéria da reclamação será apreciada no prazo de 5 dias úteis.
4. Os prazos referidos nos n.ºs 1 e 3 poderão ser alargados sempre que o número de candidatos ou de reclamações o justifique.



5. Do alargamento referido no número anterior será dado público conhecimento.

Artigo 24.º

Apuramento dos concorrentes

1. Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quanto os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso, tendo em atenção as regras de adequação de tipologia definidas no n.º 2 do artigo 10.º.
2. Serão apurados como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
3. Apurados os concorrentes, será remetida aos candidatos a respetiva lista de atribuição definitiva para, querendo, se pronunciarem sobre a mesma no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
4. À reclamação da lista de atribuição definitiva é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 23.º.

Artigo 25.º

Concorrentes suplentes

1. Os fogos propriedade do município que venham a ficar disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro dos prazos de validade referidos no artigo 18.º, serão atribuídos aos concorrentes suplentes pela respetiva ordem de classificação.
2. Para efeitos do disposto no n.º 1, os concorrentes abrangidos pela atribuição de habitação serão notificados pelo serviço para atualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.
3. A não apresentação de declarações atualizadas dentro do prazo estipulado pelos serviços municipais determina a perda do direito à atribuição de habitação.
4. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser atribuído implica igualmente a perda do direito à atribuição de habitação.

CAPÍTULO III

ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES

SECÇÃO I

PREÇO E CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

Artigo 26.º

Preço da renda

1. O valor de arrendamento de cada imóvel será estabelecido pela Câmara Municipal.
2. O valor da renda será anualmente atualizado em função do coeficiente definido pelo INE para a habitação.

*Juiz
Aparecido*



Artigo 27.º

Prazo de pagamento da renda

O pagamento da renda efetuar-se entre os dias 1 e 8 de cada mês.

Artigo 28.º

Prazo do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento tem a duração de um ano, considerando-se sucessivamente renovado por iguais períodos, se não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de 30 dias relativamente ao seu termo.

**SECÇÃO II
DA ATRIBUIÇÃO**

Artigo 29.º

Critérios de atribuição

1. As habitações serão atribuídas segundo critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado familiar de modo a evitar situações de sub ou sobreocupação, não podendo ser atribuído a cada concorrente mais do que um fogo.
2. Só serão atribuídas habitações a candidatos que residam em habitação inadequada às necessidades do agregado familiar e desde que nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, promitente-comprador ou arrendatário de imóvel que possa satisfazer as referidas necessidades habitacionais.
3. Para efeitos do disposto no n.º 1, considera-se adequada às necessidades de cada agregado familiar a habitação cuja tipologia se situa entre os critérios seguintes em relação à composição do agregado familiar:

Número de pessoas do agregado familiar	Tipos de habitação	
	Mínimo	Máximo
1 pessoa/2 pessoas	T0	T2
3 pessoas	T2	T3
4 pessoas	T2	T3
5 pessoas	T3	-
6 pessoas	T3	-

Artigo 30.º

Definição de agregado familiar

Para efeitos do presente regulamento considera-se “Agregado Familiar” o seguinte conjunto de pessoas:

- a) O concorrente;
- b) O cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas, designadamente em união de facto;

Handwritten signature

- c) Pessoas que vivam com o requerente em comunhão de mesa e habitação ligadas por laços de parentesco, afinidade, adoção ou noutras situações especiais assimiláveis, nomeadamente por força da lei ou negócio jurídico.

Artigo 31.º

Avaliação das candidaturas

As candidaturas serão apreciadas por uma Comissão de Análise.

Artigo 32.º

Competência da atribuição

A atribuição das habitações é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador responsável pelo pelouro da habitação.

Artigo 33.º

Direito à atribuição de imóvel

1. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser concedido implica a perda do direito à atribuição de qualquer habitação.
2. Os concorrentes abrangidos pelo disposto no número anterior ficarão igualmente excluídos de posteriores concursos para atribuição de habitação, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, ponderados os motivos apurados.
3. A exclusão a que se refere o número anterior é extensível aos elementos do agregado familiar dos concorrentes abrangidos pelo mesmo número, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, em face das circunstâncias que na altura se verificarem.

SECÇÃO III

CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES

Artigo 34.º

Concurso para a alienação das habitações

1. A Câmara Municipal deliberará sobre as habitações a colocar a concurso bem como o prazo para apresentação das candidaturas ao seu arrendamento.
2. As candidaturas serão apresentadas pelos interessados no prazo definido pela Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Anúncio de abertura do concurso

1. O concurso é aberto, por um prazo entre quinze a trinta dias, por meio de afixação de editais e divulgação no site do município e nos órgãos de comunicação social local, quando existam.
2. Do anúncio de abertura do concurso deverão constar:

[Handwritten signature]

- a) A localização, quantidade, preço da renda, principais características e tipologia dos fogos;
- b) Condições de admissão ao concurso;
- c) As datas de abertura e de encerramento do concurso;
- d) O local onde podem ser prestados esclarecimentos e entregue o processo de candidatura.

Artigo 36.º

Prazo de validade do concurso

1. A validade do concurso cessará de imediato logo que se verifique o arrendamento de todos os fogos postos a concurso.
2. Não se verificando o arrendamento de todos os fogos postos a concurso, a validade deste cessará após a outorga do último contrato.

Artigo 37.º

Admissão ao concurso

1. São condições cumulativas de admissão ao concurso:
 - a) Que nenhum membro do agregado familiar seja devedor de quaisquer quantias ou prestações ao Município de S. João da Pesqueira, ou sob qualquer forma se encontre em litígio com o mesmo;
 - b) Que o candidato seja cidadão nacional ou estrangeiro portador de título de residência permanente válido, nos termos da legislação aplicável;
 - c) Que o candidato seja maior ou emancipado;
 - d) Que o candidato resida no concelho;
 - e) Que nenhum membro do agregado familiar possua habitação própria no concelho;
 - f) Que o candidato não resida em habitação adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar;
 - g) Que o agregado familiar não afaça rendimentos mensais que ultrapassem os seguintes limites máximos:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente (1)
1 pessoa	2,50
2 pessoas	1,50
3 pessoas	1,25
4 pessoas	1,00
5 pessoas	0,90
6 pessoas	0,80

- (1) A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, vigente à data de abertura do concurso, para determinação do limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar.

Handwritten signature

13

2. Quando o agregado familiar integrar algum elemento portador de deficiência superior a 60%, o rendimento máximo de cada escalão da tabela anterior será majorado em 10% por cada deficiente.
3. Para efeitos da alínea g) do n.º 1, constituem rendimentos do agregado familiar, todos os vencimentos, salários e subsídios ou pensões de qualquer tipo do concorrente e das pessoas que compõem o seu agregado familiar, bem como quaisquer outros rendimentos de carácter não eventual, nomeadamente os auferidos pela posse a qualquer título de propriedades agrícolas com vinha beneficiada.
4. No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou independente ou que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se se comprovar, pelas vias que a Câmara Municipal entender necessárias, que auferir rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.
5. A presunção estabelecida na primeira parte do número anterior é ilidível por comprovação do requerente e aceite pela Câmara Municipal.
6. Para efeitos de cálculo do rendimento mensal do agregado familiar, considera-se o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos apurados nos termos dos números anteriores.
7. Os serviços municipais averiguarão, quando se revele necessário, as condições de admissão a concurso.

Artigo 38.º

Processo de candidatura

1. A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega direta ou por carta registada com aviso de receção, dentro do respetivo prazo de abertura, do processo de candidatura completo.
2. Efetuando-se a entrega do processo de candidatura por via direta, será passado recibo comprovativo pelo serviço.
3. Do processo de candidatura deverão constar os seguintes documentos:
 - a) Boletim de Candidatura, devidamente preenchido e assinado, conforme modelo constante do anexo I ao presente regulamento e que dele faz parte integrante, o qual será facultado aos interessados no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal;
 - b) Fotocópia do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou cédula pessoal de todos os elementos do agregado, devidamente atualizados;
 - c) Certidão, emitida pelo serviço de finanças do concelho de S. João da Pesqueira há menos de um mês em relação à data de abertura do concurso, relativa à situação dominial do concorrente e dos restantes

Handwritten signature

14

- membros do agregado familiar, com discriminação dos direitos de propriedade de cada um, caso existam;
- d) Elementos comprovativos e devidamente autenticados de todos os rendimentos do agregado familiar, à data do concurso, e como tal aceites pela Câmara Municipal como constituindo prova suficiente dos mesmos rendimentos, nomeadamente:
- i. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso ou documento comprovativo de isenção de entrega da mesma declaração;
 - ii. Recibos de vencimento dos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso ou declaração da entidade patronal que os substitua, indicando o vencimento mensal ilíquido, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRS;
 - iii. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, caso seja devida em função da profissão declarada, e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso;
 - iv. Recibos de vencimento emitidos nos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRC;
 - v. Em caso de desemprego, declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, indicando o valor do subsídio de desemprego ou do subsídio social de desemprego;
 - vi. Tratando-se de beneficiários do rendimento social de inserção, declaração do Instituto da Segurança Social indicando o montante mensal auferido e a composição do agregado familiar do beneficiário;
 - vii. Declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado familiar e respetivos montantes;
 - viii. Em caso de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores.
- e) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- f) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de incapacidade para o trabalho;





- g) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de portadores de doença crónica;
 - h) Declaração do Instituto do Vinho do Douro e do Porto, comprovativa do concorrente e dos restantes membros do agregado familiar não integrarem os beneficiários do mosto generoso;
 - i) Nota de liquidação de mosto generoso emitida pelo Instituto do Vinho do Douro e do Porto referente à última vindima, caso não seja apresentada a declaração da alínea anterior.
4. Sempre que os serviços municipais o considerem necessário, poderão solicitar aos concorrentes que comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes dos documentos enumerados no número anterior e os dados constantes do boletim de candidatura referido na alínea a) do mesmo número.
 5. Todos os documentos constantes do processo de candidatura, incluindo os solicitados ao abrigo do número anterior, serão obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Artigo 39.º

Validade das declarações

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que deram entrada nos serviços municipais.
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 pela atualização dos elementos constantes das mesmas declarações, caso se verifique qualquer alteração até ao termo da elaboração das listas de classificação provisória.

Artigo 40.º

Exclusão do concurso

1. São causas de exclusão liminar do concurso:
 - a) A submissão do processo de candidatura fora do prazo fixado nos termos do n.º 1 do artigo 35.º;
 - b) A não apresentação de qualquer dos documentos referidos no n.º 3 do artigo 38.º dentro do prazo referido na alínea anterior;
 - c) A não apresentação de qualquer dos documentos referidos no n.º 4 do artigo 38.º dentro do prazo fixado pelos serviços municipais.
2. Serão igualmente excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem no boletim de candidatura declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para obter vantagens no âmbito do concurso.



Artigo 41.º

Listas de candidatos

1. Findo o prazo de abertura do concurso, os serviços municipais elaborarão, no prazo de 45 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta, no caso destes, das razões da exclusão.
2. As listas serão remetidas aos candidatos para, querendo, se pronunciarem sobre as mesmas no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
3. A matéria da reclamação será apreciada no prazo de 5 dias úteis.
4. Os prazos referidos nos n.ºs 1 e 3 poderão ser alargados sempre que o número de candidatos ou de reclamações o justifique.
5. Do alargamento referido no número anterior será dado público conhecimento.

Artigo 42.º

Critérios de classificação

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes do anexo II ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.
2. Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respetivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total de pontos obtidos.
3. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. No caso de empate entre os concorrentes, o desempate efetuar-se-á pela seguinte ordem decrescente de fatores:
 - a) Número de elementos do agregado familiar portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
 - b) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
 - c) Condições de alojamento;
 - d) Agregado com menor rendimento *per capita*;
 - e) Agregado sem apoios sociais pecuniários ou com menor valor recebido (nomeadamente Subsídio de Desemprego ou Rendimento Social de Inserção);
 - f) Número de menores integrantes do agregado familiar;
 - g) Maior tempo de residência permanente no concelho.
5. Subsistindo o empate proceder-se-á a sorteio, a efetuar em termos a definir pela Câmara Municipal.





Artigo 43.º

Apuramento dos concorrentes

1. Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quanto os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso, tendo em atenção as regras de adequação de tipologia definidas no n.º 3 do artigo 29.º.
2. Serão apurados como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
3. Apurados os concorrentes, será remetida aos candidatos a respetiva lista de atribuição definitiva para, querendo, se pronunciarem sobre a mesma no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
4. À reclamação da lista de atribuição definitiva é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 41.º.

Artigo 44.º

Concorrentes suplentes

1. Os fogos propriedade do município que venham a ficar disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade referido no artigo 36.º, serão atribuídos aos concorrentes suplentes pela respetiva ordem de classificação.
2. Para efeitos do disposto no n.º 1, os concorrentes abrangidos pela atribuição de habitação serão notificados pelo serviço para atualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.
3. A não apresentação de declarações atualizadas dentro do prazo estipulado pelos serviços municipais determina a perda do direito à atribuição de habitação.
4. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser atribuído implica igualmente a perda do direito à atribuição de habitação.

SECÇÃO IV

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

Artigo 45.º

Direitos dos arrendatários

Os arrendatários têm direito:

- a) À fruição e correta utilização da habitação que lhe foi atribuída e das zonas comuns, caso estas existam;
- b) De preferência, em caso de alienação pelo Município da habitação arrendada, nos termos da legislação aplicável;
- c) A serem ouvidos, nos termos do disposto no artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisão que diga respeito à habitação que lhes está arrendada;
- d) A solicitar à Câmara Municipal informações relativamente à sua qualidade de arrendatários.

[Handwritten signature]

Artigo 46.º

Deveres dos arrendatários

Os arrendatários obrigam-se a:

- a) Conservar a habitação no estado em que lhe foi entregue e zelar pela conservação, manutenção e limpeza da mesma e dos espaços comuns, se os houver, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação, bem como comunicar por escrito, à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detete ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou outro organismo e, ainda, indemnizando o Município pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados;
- b) Promover a instalação e ligação de contadores de água e energia elétrica, cujas despesas são da sua responsabilidade, tal como as dos respetivos consumos;
- c) Conservar em bom estado todas as instalações de luz elétrica, água e gás, assim como, as canalizações e esgotos, pagando à sua conta as reparações causadas por efeito de incúria ou utilização indevida, que se tornem necessárias;
- d) Facultar, sempre que lhes for solicitado pela Câmara Municipal, a vistoria/inspeção da habitação;
- e) Não dar hospedagem, sublocar total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o locado;
- f) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a seis meses consecutivos ou interpolados em cada ano civil, salvo se a Câmara Municipal, em casos devidamente justificados, autorize por escrito uma ausência por tempo superior;
- g) Informar a Câmara, com antecedência de 30 dias, da intenção de desocupar a habitação, no sentido de ser devidamente vistoriada, sob pena do pagamento de multa, em caso de incumprimento daquele prazo;
- h) Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e/ou o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se a respeitar as normas constantes no Regulamento Geral de Ruído;
- i) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara Municipal, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;
- j) Restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, designadamente com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, torneiras e demais acessórios nela instalados;
- k) Garantir o pagamento das despesas respeitantes a obras de conservação e manutenção das partes comuns do prédio.

Handwritten signature

19

Artigo 47.º

Uso das habitações

1. As casas são exclusivamente destinados a habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.
2. É expressamente interdito o exercício de quaisquer atividades comerciais ou industriais nas habitações objeto do presente regulamento.
3. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, ficando interdita a sua utilização para fim diferente do definido no contrato de arrendamento.
4. No uso das habitações, é também interdito aos arrendatários:
 - a) Destinar a habitação a usos ofensivos dos bons costumes e a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
 - b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que perturbem os demais utentes do prédio, em desrespeito pelo Regulamento Geral do Ruído;
 - c) 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;
 - d) Alterar os acabamentos interiores e exteriores sem a prévia autorização da Câmara Municipal;
 - e) Instalar ou construir, sem autorização expressa da Câmara Municipal, quaisquer equipamentos e estruturas que alterem o interior ou o exterior da habitação;
 - f) Armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;
 - g) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda, ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, ou o lançamento, ou arrastamento de detritos, ou de lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública;
 - h) Colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, do logradouro ou dos alçados;
 - i) Possuir animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido por lei;
 - j) Possuir animais domésticos que, pelo seu comportamento ruidoso, falta de higiene, falta de cuidados veterinários e perigosidade, sejam motivo de incómodo para os vizinhos ou ponham em causa a saúde e segurança públicas;
 - k) Utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, quando existam, nem ocupar tais espaços com estendais de roupa.
5. É proibida a permanência de animais domésticos em varandas ou terraços.



Artigo 48.º

Obras nas habitações

1. Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação mediante autorização da Câmara Municipal, e desde que, cumulativamente:
 - a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina, nos termos do presente regulamento;
 - b) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) 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, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas.
2. As benfeitorias, quando autorizadas pela Câmara Municipal e realizadas pelo arrendatário não conferem a este qualquer direito ou indemnização e ficam a fazer parte integrante do edifício, não podendo dele ser retiradas finda a ocupação.
3. As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação, incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário.

Artigo 49.º

Uso das partes comuns dos edifícios

1. Os arrendatários estão obrigados a utilizar as partes comuns do edifício, adiante designadas por partes comuns, estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, evitando que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal.
2. É, designadamente, proibido aos arrendatários:
 - a) Utilizar as partes comuns para fins diferentes para os quais foram concebidos;
 - b) Deixar abertas as entradas comuns do edifício ou permitir a entrada e saída de estranhos sem assegurarem da sua identidade, em especial durante a noite;
 - c) Permitir às pessoas que de si dependem ou frequentam a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e que perturbem a boa e regular utilização do prédio e a comodidade e bem-estar dos seus moradores;
 - d) Deixar deambular, pelas partes comuns, os animais domésticos permitidos nas condições fixadas designadamente nas alíneas i) e j) do n.º 4 do artigo 47.º deste regulamento, sem o uso de trelas ou de açaimes;
 - e) Permitir que os animais domésticos deixem dejetos nas partes comuns;

- f) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído;
- g) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica das partes comuns, para outros fins que não os de limpeza;
- h) Ocupar as entradas, patamares ou quaisquer outras partes comuns, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis independentemente da sua espécie;
- i) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

*Luís
Cunha*



Artigo 50.º

Encargos de fruições das partes comuns

1. As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do prédio e ao pagamento dos serviços de interesse comum ficam a cargo dos arrendatários.
2. Com a celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário obriga-se a pagar as despesas mencionadas no número anterior no montante que vier a ser aprovado em Assembleia de Condóminos.

SECÇÃO V

DIREITOS E DEVERES DO MUNICÍPIO

Artigo 51.º

Direitos do Município

1. A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, ordenar a realização de vistorias/inspeções às habitações arrendadas, destinadas a verificar o seu estado de conservação.
2. Do ato que determinar a realização da vistoria/inspeção e respetiva fundamentação é notificado o arrendatário, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 10 dias.
3. Da vistoria é lavrado um auto com a descrição do estado de conservação da habitação, se a tanto houver lugar, das obras preconizadas para a colocar no estado de conservação e nas condições que o arrendatário a recebeu, ressalvando o desgaste decorrente de uma utilização normal.
4. Após a realização da vistoria, a Câmara Municipal pode ordenar ao arrendatário a execução das obras de conservação resultantes da sua utilização descuidada, fixando-lhe um prazo para o efeito.
5. A ordem de execução das obras a que se refere o número anterior é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 10 dias úteis a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
6. Decorrido o prazo a que se refere o n.º 4 sem que o arrendatário tenha realizado as obras, a Câmara Municipal pode proceder à sua execução diretamente ou por intermédio de terceiro, ficando neste caso todas as despesas, incluindo indemnizações, por conta do arrendatário.

7. Para efeitos do disposto no número anterior, deve a Câmara Municipal comunicar ao arrendatário, por carta registada com aviso de receção, a data em que as vai executar e o respetivo orçamento.
8. Após a execução das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento no prazo máximo de 30 dias.
9. Findo o prazo sem que se tenha verificado o pagamento, a Câmara Municipal extrairá certidão de dívida para fins judiciais.

Artigo 52.º

Deveres do Município

São deveres do Município:

- a) A reparação de paredes exteriores e coberturas dos prédios, colunas gerais de esgotos, recolha de lixo e das redes de abastecimento de água e energia elétrica, com exceção das resultantes de estragos provocados por culpa ou negligência dos moradores ou de terceiros, cujas despesas serão imputados a estes;
- b) A fiscalização da correta utilização das habitações, bem como de logradouros comuns e zonas verdes, quando pertencentes ao domínio público, e do seu estado de manutenção e conservação.

SECÇÃO VI

DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Artigo 53.º

Transmissão por divórcio

1. Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão judicial nesse sentido.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá de ser comunicada e devidamente comprovada, mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal.

Artigo 54.º

Transmissão por morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, nos termos do disposto no artigo 1106.º do Código Civil.
2. O direito à transmissão previsto no número anterior não se verifica, se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

SECÇÃO VII
DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DESPEJO

Artigo 55.º

Fundamentos de resolução do contrato de arrendamento

1. A Câmara Municipal pode resolver o contrato, com os fundamentos constantes do Novo Regime de Arrendamento Urbano e do Código Civil.
2. Considera-se também incumprimento grave do contrato por parte do arrendatário, tornando inexigível a manutenção do arrendamento e, consequentemente, permitindo à Câmara Municipal a resolução do contrato, quando se verificarem as seguintes situações:
 - a) A falta de pagamento da renda no prazo previsto no artigo 27.º do presente regulamento;
 - b) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente diploma por parte do arrendatário;
 - c) A prestação intencional por parte dos arrendatários de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de habitação;
 - d) A não aceitação, por parte do arrendatário, da renda atualizada nos termos do n.º 2 do artigo 26.º, desde que a mesma lhe tenha sido regularmente comunicada;
 - e) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, para demolir ou retirar as obras ou as instalações que tenha realizado sem autorização da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;
 - f) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, em reparar os danos causados nas habitações e nas partes comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
 - g) O incumprimento, no prazo que for concedido de intimação de despejar as pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito ao dever consignado na alínea e) do artigo 46.º do presente regulamento;
 - h) Manter a habitação desabitada por período superior ao estipulado na alínea f) do artigo 46.º do presente regulamento;
 - i) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria;
 - j) A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa.

Artigo 56.º

Finalidade do despejo

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento das habitações propriedade do Município, sempre que exista fundamento para a resolução do mesmo e se verifique o incumprimento do contrato de



arrendamento pela ocorrência de qualquer das causas enunciadas no artigo anterior.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 57.º

Opção de compra

1. Na perspetiva de incentivar a compra de casa, a Câmara Municipal beneficiará os candidatos que, tendo optado inicialmente pelo arrendamento de casa, venham posteriormente a decidir-se pela respetiva aquisição, através da dedução ao preço de venda das casas de uma percentagem das rendas pagas.
2. Aquela percentagem será obtida em função do número de anos de arrendamento, até ao limite de cinco anos, com o limite máximo de 90% no primeiro ano e diminuindo 10% ao ano até ao mínimo de 50% no quinto ano.
3. Após o quinto ano de arrendamento a compra da casa não terá qualquer dedução.

Artigo 58.º

Constituição da Comissão de Análise das Candidaturas

A Comissão de Análise das Candidaturas, constituída por três elementos, será designada, anualmente, pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 59.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas e integradas pelas disposições legais em vigor e serão da competência da Câmara Municipal.

Artigo 60.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não esteja expressamente previsto no presente regulamento, aplica-se subsidiariamente a lei civil e, na parte aplicável, o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 61.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte à publicação no *Diário da República*.




ANEXO I

VENDA E ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS

BOLETIM DE CANDIDATURA



1. IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO (PREENCHER EM LETRA MAIÚSCULA)

NOME	_____
ESTADO CIVIL	_____
MORADA	_____ N.º _____ ANDAR _____
LUGAR	_____ FREGUESIA _____ CP _____ - _____
TELEFONE	_____ / _____ MAIL _____

Serão colhidas todas as informações necessárias à confirmação das declarações prestadas, nomeadamente quanto a rendimentos e composição do agregado familiar.

2. IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR (1)

N.º	NOME	PARENTESCO	DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO
1			/ /	
2			/ /	
3			/ /	
4			/ /	
5			/ /	
6			/ /	

(1) Elementos do agregado familiar são os definidos no artigo 12.º do Regulamento Municipal de Venda e Arrendamento de Habitações

Juiz de Paz
Luís

3. RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

N.º	Nomes	RENDIMENTOS LÍQUIDOS (2) (3)	
		MENSAIS	ANUAIS
1		€	€
2		€	€
3		€	€
4		€	€
5		€	€
6		€	€

(2) De acordo com as definições dos artigos 19.º e 37.º do Regulamento Municipal de Venda e Arrendamento de Habitações

(3) Os rendimentos a indicar devem ser os anuais. Os rendimentos mensais apenas serão aceites na comprovada falta daqueles.

4. OUTROS DADOS QUE O CANDIDATO CONSIDERE ÚTEIS

S. João da Pesqueira, ____ de _____ de _____.

O Candidato,



CONFIRMAÇÃO DA JUNTA DE FREGUESIA DE _____

- Confirmo que o(a) Senhor(a) _____ é/vive _____ (solteiro, casado, divorciado, viúvo, em união de facto, outra) com _____. *(riscar todas as linhas se a situação não puder ser confirmada)*
- Confirmo que o (a) Senhor(a) _____ reside na _____, n.º _____, _____.
(riscar todas as linhas se a situação não puder ser confirmada)
- Confirmo que o(a) Senhor(a) _____ reside permanentemente nesta freguesia há _____ (escrever por extenso) anos.
(riscar todas as linhas se a situação não puder ser confirmada)
- Confirmo o parentesco com o(a) Senhor(a) _____ dos elementos acima identificados com os n.ºs __, __, __, __. (cortar os espaços não utilizados) ou
(riscar todas as linhas se a situação não puder ser confirmada)
- Confirmo que o agregado familiar do(a) Senhor(a) _____ é constituído pelos elementos identificados com os n.ºs __, __, __, __, __. (cortar os espaços não utilizados) ou *(riscar todas as linhas se a situação não puder ser confirmada)*

_____ de _____ de _____

O Presidente da Junta da Freguesia,

(Assinatura autenticada)

Judicial
requisição

QUESTIONÁRIO PARA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CANDIDATURA À COMPRA DE HABITAÇÕES

NOTA IMPORTANTE:

A este questionário deve responder-se com a maior exactidão, pois a prestação de falsas declarações determinará a exclusão do candidato.
 Leia tudo até ao fim antes de começar a responder.

1 – SITUAÇÃO HABITACIONAL (Marcar X no que interessa)

	RESPOSTAS	PONTOS (*)
1.1 TIPO DE ALOJAMENTO		
Tem habitação?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
Se respondeu sim, a habitação é sua ou está entregue a si?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
Qual o tipo de habitação em que vive?		
Estruturas provisórias (barraca, garagem, roulote ou equiparado)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Edificações em mau estado de conservação	<input type="checkbox"/>	
Partes de edificações (anexos, parte de casa, pensão, quarto, estabelecimento colectivo ou outras equiparadas)	<input type="checkbox"/>	
Edificações (casa de familiares/amigos ou emprestada)	<input type="checkbox"/>	
Edificações (casa de função)	<input type="checkbox"/>	
Edificações (casa arrendada)	<input type="checkbox"/>	

[Handwritten mark]

*Luís
 Rufino*

	RESPOSTAS	PONTOS (*)
1.2 ÍNDICE DE OCUPAÇÃO		
N.º de pessoas que residem na habitação	<input type="text"/>	I.O. <input type="text"/>
N.º de quartos da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1.3 CONDIÇÕES HIGIÉNICAS DA HABITAÇÃO		
A casa tem água?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
A casa tem electricidade?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
A casa tem esgotos?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
A casa tem sanita?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
A casa tem banheira ou chuveiro?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>
A casa tem cozinha/kitchenette?	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>

2 – SITUAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR (Marcar X no que interessa)

	RESPOSTAS	PONTOS (*)
2.1 TEMPO DE RESIDÊNCIA NO CONCELHO DO CANDIDATO		
Há quantos anos reside permanentemente no concelho?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.2 IDADE DO CANDIDATO		
Qual a idade do candidato?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.3 IDADE DO CÔNJUGE OU EQUIPARADO		
Qual a idade do cônjuge (ou equiparado) do candidato?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.4 QUAL O TIPO DE FAMÍLIA		
Família de uma só pessoa com idade igual ou superior a 65 anos	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Família de duas pessoas, ambas com idade igual ou superior a 65 anos	<input type="checkbox"/>	
Família de duas pessoas, tendo uma idade igual ou superior a 65 anos	<input type="checkbox"/>	
Família monoparental com menor(es)	<input type="checkbox"/>	
Família com 3 ou mais filhos (com idade igual ou inferior a 24 anos)	<input type="checkbox"/>	
Outros tipos de família	<input type="checkbox"/>	
2.5 QUANTOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR SÃO PORTADORES DE DEFICIÊNCIA COM GRAU DE INCAPACIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60 %?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.6 QUAL O N.º DE FILHOS MENORES INTEGRANTES DO AGREGADO FAMILIAR?	<input type="text"/>	<input type="text"/>

8

*Luís
Super*

	RESPOSTAS	PONTOS (*)
2.7 QUAL O N.º DE ASCENDENTES COM 65 ANOS OU MAIS INTEGRANTES DO AGREGADO FAMILIAR?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.8 QUAL O N.º DE MENORES EM RISCO INTEGRANTES DO AGREGADO FAMILIAR?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.9 QUANTOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR EM IDADE ACTIVA ESTÃO INCAPACITADOS PARA O TRABALHO?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2.10 QUANTOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR SÃO PORTADORES DE DOENÇA CRÓNICA E NÃO ESTÃO ABRANGIDOS POR NENHUMA DAS SITUAÇÕES ANTERIORES?	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3 – RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR (*)

3.1 RENDIMENTO MENSAL, PER CAPITA, DO AGREGADO FAMILIAR EM PERCENTAGEM DO SALÁRIO MÍNIMO NACIONAL										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL</th> <th>N.º DE ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR</th> <th>RENDIMENTO MENSAL PER CAPITA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ €</td> <td>_____</td> <td>_____ €</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL	N.º DE ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	RENDIMENTO MENSAL PER CAPITA	_____ €	_____	_____ €			% do SMN	<input type="text"/>
VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL	N.º DE ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	RENDIMENTO MENSAL PER CAPITA								
_____ €	_____	_____ €								
3.2 RELAÇÃO PREÇO DA RENDA DO ALOJAMENTO ACTUAL/RENDIMENTO DO AGREGADO FAMILIAR										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR MENSAL DA RENDA</th> <th>VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ €</td> <td>_____ €</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR MENSAL DA RENDA	VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL	_____ €	_____ €			%	<input type="text"/>		
VALOR MENSAL DA RENDA	VALOR TOTAL DO RENDIMENTO MENSAL									
_____ €	_____ €									

4 – LOCALIZAÇÃO DO EMPREGO (Marcar X no que interessa)

	RESPOSTAS	PONTOS (*)
4.1 DO CONCORRENTE		
Sem transporte público directo para o trabalho	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/>

8
Luís
Leite

Local do trabalho fora do concelho	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/> <input type="text"/>
Duração de transporte para o trabalho superior a quarenta e cinco minutos, por percurso	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/> <input type="text"/>
4.2 DO CÔNJUGE OU EQUIPARADO		
Sem transporte público directo para o trabalho	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/> <input type="text"/>
Local do trabalho fora do concelho	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/> <input type="text"/>
Duração de transporte para o trabalho superior a quarenta e cinco minutos, por percurso	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	<input type="text"/> <input type="text"/>
PONTUAÇÃO TOTAL		<input type="text"/>

(*) A preencher exclusivamente pelos serviços municipais.


S. João da Pesqueira, ____ de _____ de _____.

O Candidato,

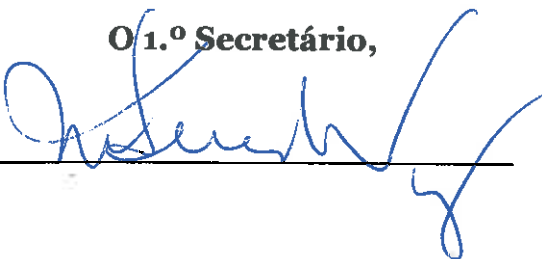
REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA E ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES

O REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA E ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES, que antecede, foi aprovado em sessão da Assembleia Municipal realizada no dia 29 de Dezembro de 2014.

O Presidente,



O 1.º Secretário,



O 2.º Secretário,

