
**REGULAMENTO MUNICIPAL
DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO
DE SÃO JOÃO DA PESQUEIRA**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA PESQUEIRA

PREÂMBULO

Nos termos do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, “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”, incumbindo ao Estado e às autarquias locais a promoção de medidas que garantam a concretização desse direito. Neste contexto, os municípios desempenham um papel fundamental na definição das respetivas políticas relativas à habitação municipal.

A entrada em vigor da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o regime jurídico do arrendamento apoiado, bem como da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), impôs a necessidade de revisão do regulamento municipal existente, de modo a assegurar a sua plena conformidade com o quadro legal em vigor.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que criou o Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, constitui um instrumento de política pública e de financiamento destinado a apoiar soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas, enquadrando, mas não substituindo, os regimes jurídicos aplicáveis, designadamente o do arrendamento apoiado.

Acresce que o Município de São João da Pesqueira dispõe de uma Estratégia Local de Habitação, elaborada no âmbito do Programa 1.º Direito e aprovada pela Assembleia Municipal em setembro de 2021, a qual identifica as necessidades habitacionais existentes no concelho e define as respetivas respostas municipais, impondo-se, assim, assegurar a coerência e a compatibilização do novo Regulamento Municipal de Habitação com os objetivos, as medidas e as soluções nele previstos, especificamente no que se refere às habitações municipais.

A experiência decorrente da aplicação do regulamento vigente evidenciou, ainda, a necessidade de clarificar e introduzir conceitos, bem como de criar novos tipos de concurso e a respetiva matriz de avaliação, rever os critérios de admissão e os procedimentos concursais, corrigir conteúdos desajustados e eliminar ambiguidades, de modo a garantir uma aplicação mais transparente, equitativa e eficaz, com maior clareza e coerência na sua aplicação.

O Regulamento define ainda os princípios aplicáveis à alienação de habitações municipais, assegurando que qualquer venda é efetuada de forma transparente, juridicamente conforme e compatível com os objetivos de interesse público e de boa gestão do património municipal.

Neste enquadramento, é elaborado um novo Regulamento Municipal de Habitação.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Leis Habilitantes

O presente Regulamento Municipal de Habitação é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, bem como da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro – Regime Jurídico das Autarquias Locais. Da mesma forma segue os pressupostos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação e a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro – Habitação a Custos Controlados. O Regulamento observa igualmente os princípios gerais do direito administrativo, em particular os princípios da legalidade, proporcionalidade, igualdade e prossecução do interesse público.

Artigo 2.º

Objeto e Âmbito

1 – O presente Regulamento estabelece o regime aplicável ao parque habitacional municipal, abrangendo, designadamente, o arrendamento apoiado e a alienação de habitações municipais, nomeadamente em regime de venda a custos controlados.

2 – O regulamento define ainda:

- a) As condições de acesso à habitação municipal;
- b) Os critérios de elegibilidade e de hierarquização dos candidatos;
- c) As regras relativas à celebração, execução, transferência e resolução dos contratos de arrendamento apoiado, bem como à alienação de habitação municipal;
- d) Os direitos e deveres do município e dos arrendatários;
- e) Normas relativas à fiscalização, gestão e controlo do parque habitacional.

Artigo 3.º

Princípios Gerais

1- A política municipal de habitação rege-se pelos seguintes princípios, em conformidade com o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a Estratégia Local de Habitação de São João da Pesqueira (ELH - SJP) e a Carta Municipal de Habitação (CMH):

a) Princípio da transparência e publicitação: a gestão, atribuição e alienação da habitação municipal devem ser realizadas de forma transparente, garantindo-se a adequada publicitação dos procedimentos, dos critérios de seleção e decisões adotadas pelos órgãos competentes.

b) Princípio da equidade e prioridade social: a atribuição de habitação deve atender a critérios objetivos, priorizando grupos sociais em situação de maior vulnerabilidade, nomeadamente famílias com dependentes, pessoas com deficiência, idosos e cidadãos em situação de emergência habitacional.

c) Princípio da eficiência e sustentabilidade: a utilização, a manutenção e a valorização do património habitacional municipal devem assegurar a sustentabilidade financeira e operacional, promovendo a conservação adequada das habitações e a gestão eficiente dos recursos públicos.

d) Princípio da integração e complementaridade: as intervenções no âmbito da habitação municipal devem articular-se com políticas urbanísticas, sociais e ambientais, bem como com a ELH e a CMH, promovendo a coesão social e territorial.

e) Princípio da segurança e estabilidade contratual: os contratos de arrendamento ou de alienação da habitação municipal devem garantir segurança jurídica, definindo de forma clara os direitos, os deveres e os mecanismos de proteção dos arrendatários e do Município.

Artigo 4.º

Conceitos

1- Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

a) «Habitação Municipal», qualquer prédio detido pelo Município, a qualquer título, destinado a arrendamento apoiado e alienação.

b) «Agregado Familiar», conjunto de pessoas que vivem em economia comum e dependência económica, nos termos do n.º 1, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, sendo este composto por:

- Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
- Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
- Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.

c) «Pessoa com deficiência», pessoa com grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60%;

d) «Dependente» elemento que, compondo o agregado familiar, seja menor de idade ou, sendo maior de idade, mas com menos 26 anos, não disponha de rendimento mensal líquido superior ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS);

e) «Família Monoparental», quando o agregado familiar é constituído por um ou mais dependentes e por um único adulto não dependente, parente ou afim, em linha reta ascendente ou em linha colateral até ao 2.º grau;

f) «Arrendamento Apoiado», regime de arrendamento em que a renda é calculada em função do rendimento do agregado familiar;

g) «Arrendatário», pessoa que, de forma singular, celebra o contrato de arrendamento em regime de renda apoiada com o Município;

h) «Situação indigna», à luz do artigo 5.º do decreto-lei n.º 37/2018, de 4 de junho, vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- Precariedade;
- Insalubridade e insegurança;
- Sobrelotação;
- Inadequação.

i) «Indexante dos Apoios Sociais (IAS)», correspondendo ao valor que é fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

j) «Rendimento Anual», soma dos rendimentos obtidos por uma pessoa ou agregado familiar, considerando-se, para esses efeitos, os rendimentos brutos anuais, ainda que sejam isentos de tributação, como disposto no n.º 2, do artigo 3.º, da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro;

k) «Fator de capitação», percentagem que resulta da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;

l) «Rendimento Mensal Líquido (RML)», considerando-se a soma dos rendimentos mensais líquidos de todos os elementos do agregado familiar, apurados após a dedução dos impostos, contribuições obrigatórias para a segurança social e demais encargos legalmente previstos, nos termos definidos na Lei n.º 81/2014, de 9 de dezembro, na sua redação atual;

m) «Rendimento Médio Mensal (RMM)», da pessoa ou do agregado familiar corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribuiu uma ponderação de:

- i. 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- ii. 0,25 a cada dependente ou a 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;

iii. 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;

iv. 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente;

v. No caso de não ser possível apurar o Rendimento Anual nos termos previsto na alínea j), ou se esse rendimento tiver sofrido alteração significativa, o RMM da pessoa ou do agregado familiar é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, corrigido pelos valores da alínea anterior aplicáveis ao caso concreto, sem prejuízo de confirmação posterior.

n) «Rendimento Mensal Corrigido (RMC)», sendo o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação:

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 pessoa com deficiência, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

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

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

vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I, da presente Lei, ao indexante dos apoios sociais.

o) «Tipologia», considerando o número de quartos de dormir existentes numa habitação;

p) «Transferência de Habitação» - mudança de agregado familiar de uma habitação municipal para outra habitação municipal, devidamente autorizada pelo Município nos termos e para os efeitos previstos no artigo 16.º-A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

CAPÍTULO II

Acesso e Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 5.º

Tipo de Concurso

1- A atribuição de habitações, em regime de arrendamento apoiado, realiza-se mediante procedimento concursal, por classificação.

2 – O concurso por classificação destina-se à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado a agregados familiares.

- i. Os agregados familiares interessados devem apresentar candidatura dentro do prazo previamente fixado pelo Município.
- ii. Cada candidatura é avaliada com base num sistema de pontuação, aplicando-se os critérios e coeficientes previstos no Anexo II – Matriz de Avaliação.
- iii. As habitações são atribuídas aos agregados familiares que obtenham a melhor classificação final, resultante da aplicação da pontuação e dos coeficientes referidos, sendo estes selecionados pelo Município de acordo com a ordem da classificação. Em caso de empate realizar-se-á sorteio.

Artigo 6.º

Publicitação da Abertura do Concurso

1- A publicitação do concurso é efetuada através dos meios próprios para o efeito, como o Site Oficial do Município, o Balcão Único de Atendimento, a afixação de editais, bem como por outros meios destinados a esse fim.

2- Da publicitação do anúncio deverão constar:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas e prazos a cumprir;
- c) Identificação, tipologia, quantidade e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Local e horário onde podem ser prestados esclarecimentos e entregue o processo de candidatura;
- f) Critérios de ponderação e hierarquização das candidaturas;
- g) Modo de divulgação do resultado do concurso.

Artigo 7.º

Condições de Acesso

1 - A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 81/2014, de 19 de maio, na sua atual redação.

2 - Para efeitos de admissão e hierarquização das candidaturas, são igualmente considerados os critérios de elegibilidade e de situação habitacional indigna previstos nos artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (Programa 1.º Direito), enquanto referência para a identificação e priorização das situações de maior vulnerabilidade habitacional.

3 - A aplicação dos critérios referidos no número anterior não altera nem substitui o regime jurídico do arrendamento apoiado, tendo como finalidade assegurar a coerência entre a gestão do parque habitacional municipal e a Estratégia Local de Habitação do Município.

4 - A verificação do cumprimento dos critérios de admissão é efetuada no âmbito do procedimento concursal, com base em elementos comprovativos apresentados pelos candidatos ou obtidos por meios destinados para o efeito.

5 – Sem prejuízo no disposto no número anterior, podem candidatar-se à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos nacionais ou estrangeiros, detentores de títulos válidos de residência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos, ou que sejam emancipados nos termos da lei civil e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 8.º do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Impedimentos

1- Estão impedidos de aceder à habitação em regime de arrendamento apoiado os respetivos candidatos e os seus agregados familiares que, para além das demais situações legalmente previstas, se encontrem em alguma das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja, titular, cônjuge ou unido de fato com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

c) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

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

Artigo 9.º

Uso das Habitações

1- O uso das habitações em regime de arrendamento apoiado, devem obedecer às exigências de zelo, sendo que o seu uso está interdito para fins que não os especificados no presente Regulamento e no contrato de arrendamento.

2 – As habitações destinam-se exclusivamente a habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.

3 - O arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:

- a) Destinar a habitação a usos ofensivos e a práticas de natureza ilícita;
- b) Afixar tabuletas, rótulos de identificação nas paredes dos edifícios;
- c) Aceder aos telhados dos edifícios;
- d) Despejar águas e lançar lixos ou outros detritos pelas portas ou janelas;
- e) Alterar o aspeto estético do edifício, nem efetuar obras como construção de muros, taipais, telheiros ou outra qualquer extensão de superfície habitável;
- f) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, barulhos ou outros fatos que perturbem os demais residentes do prédio, respeitando sempre o Regulamento Geral do Ruído;
- g) Possuir animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido por lei;
- h) Possuir animais domésticos cujo comportamento interfira com o bem-estar da vizinhança, como ruído, falta da higiene ou cuidados veterinários. O Município tomará as diligências necessárias para solucionar a situação.
- i) Colocar animais domésticos em varandas ou terraços.

Artigo 10.º

Documentos

1- As candidaturas serão formalizadas junto do Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal ou via online, através do site do Município, mediante o preenchimento de formulário e questionário destinados, para o efeito, acompanhados dos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do documento de identificação ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuem outro documento de identificação, acompanhada pelo consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais;
- b) Fotocópia do título válido de residência em território nacional e número de contribuinte, acompanhada pelo consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais;
- c) Certidão do domicílio fiscal emitida pela Autoridade Tributária;
- d) Caderneta Predial Urbana, atualizada, de todos os elementos do agregado familiar;
- e) Atestado de Incapacidade Multiusos, se aplicável;
- f) Declaração de IRS, acompanhado da respetiva nota de liquidação, de todos os elementos do agregado familiar. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar Certidão de Isenção emitida pela Autoridade Tributária;
- g) Recibos de vencimento dos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso, nos casos de comprovada isenção da entrega de declaração IRS e da declaração de IRC;

- h) Extrato de renumerações e demais apoios que são conferidos pelo Instituto da Segurança Social, I.P. ou outras entidades competentes, de todos os elementos do agregado familiar;
- i) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional que comprove a sua inscrição e que ateste a situação de desemprego, caso algum elemento do agregado familiar esteja em situação de desemprego;
- j) Declaração do valor da prestação do Rendimento Social de Inserção, caso se aplica;
- k) Atestado de Residência e Composição do Agregado Familiar emitido pela Junta de Freguesia;
- l) Documento comprovativo do estatuto de vítima de violência doméstica emitido pela entidade competente, caso se aplique;
- m) Declaração médica que ateste a sua condição de saúde, se aplicável;
- n) Declaração comprovativa de matrícula em estabelecimento de ensino, quando frequentado por elementos do agregado familiar;
- o) Os casos de divórcio ou separação devem ser comprovados mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, bem como da regulação das obrigações parentais e da partilha de bens;
- p) Qualquer outro documento solicitado pela Autarquia, com vista à análise da candidatura.

Artigo 11.º

Exclusão do Concurso

- 1 – Incumprimento dos requisitos previstos no artigo 7.º.
- 2 – Incumprimento de algum dos impedimentos previstos no artigo 8.º.
- 3 – Apresentação de documentos total ou parcialmente incoerentes com os dados que sejam apresentados no formulário de candidatura.
- 4 - A não apresentação de qualquer dos documentos referidos no artigo 10.º.
- 5 - Apresentação de documentos inválidos ou caducados.
- 6 - Submissão do processo de candidatura fora dos prazos estipulados na alínea b), do n.º 2, do artigo 6.º.
- 7 - Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato.

Artigo 12.º

Avaliação das Candidaturas

As candidaturas serão avaliadas por uma Comissão de Análise, a designar pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 13.º

Listas de Candidatos

1- Findo o prazo para a apresentação das candidaturas, a Comissão de Análise elaborará, até ao prazo máximo de 45 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta, neste último caso, do respetivo motivo de exclusão.

2 - Posteriormente as listas serão remetidas aos candidatos para, e se assim for intenção, se pronunciarem sobre as mesmas no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.

3 - Existindo reclamação, a mesma será analisada no prazo de 5 dias úteis.

4 - Os prazos mencionados nos números 1 e 3 poderão, a título excecional, ser alargados, mediante decisão fundamentada da Comissão de Análise, tendo sempre que ser validada pelo Presidente de Câmara Municipal.

Artigo 14.º

CrITÉRIOS de Classificação

1- A classificação das candidaturas resulta da aplicação da pontuação e dos coeficientes constantes do Anexo II Matriz de Avaliação, que se junta ao presente Regulamento, fazendo dele parte integrante.

2 - Em cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respetivo coeficiente, sendo a classificação do candidato obtida pela soma total de pontos resultantes.

3 - Os candidatos serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.

4 - No caso de empate entre candidatos, o desempate efetuar-se-á pela seguinte ordem decrescente de critérios:

- a) Famílias Monoparentais;
- b) Número de elementos menores do agregado familiar;
- c) Número de elementos do agregado familiar que sejam portadores de grau de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) Número de elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) Vítimas de violência doméstica;
- f) Agregado familiar com menor rendimento per capita.

Artigo 15.º

Adequação da Tipologia para Regime de Arrendamento

A adequação da tipologia da habitação em regime de arrendamento apoiado segue o disposto no n.º 2, do artigo 15.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e verificada a conformidade com o disposto na alínea c), do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual:

Composição do agregado familiar ou habitacional (número de elementos)	Tipologia da habitação *			
	Mínima		Máxima	
1-2	T0	T1	T1	T2
2-4	T1	T2	T2	T4
3-6	T2	T3	T3	T6
4-6	T2	T4	T3	T6
5-8	T3	T5	T4	T8
6-8	T3	T6	T4	T8
7-9	T4	T7	T5	T9
8-9	T4	T8	T5	T9
9 ou mais	T5	T9	T6	

*o tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento (ex: T2/3 _ 2 quartos, três pessoas)

Artigo 16.º

Competência da Atribuição das Habitações

1- A atribuição das habitações é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador responsável pelo Pelouro da Habitação.

2 – Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantos os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso, tendo em conta as regras de adequação de tipologia previstas no artigo 15.º.

3 – Serão apurados como suplentes os demais concorrentes admitidos.

4 – Os candidatos com direito à atribuição de habitação serão notificados, por carta registada com aviso de receção, do respetivo valor da renda, calculado nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, devendo no prazo de 5 dias úteis, confirmar a sua aceitação.

5 – Em caso de desistência, o candidato é substituído pelo candidato seguinte na lista de classificação.

4 – A atribuição de habitações formaliza-se mediante contrato de arrendamento.

Contrato de Arrendamento Apoiado

Artigo 17.º

Celebração do Contrato

1 – A atribuição da habitação formaliza-se mediante a celebração, por escrito, de um contrato de arrendamento para fins habitacionais.

2 – O candidato será notificado da deliberação da atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, bem como do local, hora e data para a celebração do respetivo contrato.

3 – Do contrato de arrendamento constam, de forma obrigatória, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do proprietário do imóvel;
- c) A identificação do arrendatário e de todos os elementos que constituem o agregado familiar;
- d) A identificação e a localização da habitação;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial, bem como a forma de atualização e revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar.

Artigo 18.º

Duração e Renovação do Contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado, seguindo o disposto da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite, quando for estipulado um período superior.

2 – Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período de tempo.

Artigo 19.º

Prazo e Forma de Pagamento da Renda

1 - O pagamento da renda em regime de arrendamento apoiado efetuar-se-á entre os dias 1 e 10 de cada mês.

2 – O valor correspondente deverá ser pago através de referência Multibanco constante na fatura ou presencialmente, no Balcão Único de Atendimento do Município, conforme acordado entre as partes.

3 – Caso a data de pagamento da renda coincida com um fim de semana, feriado ou encerramento dos serviços, o pagamento deverá ser efetuado no primeiro dia útil imediatamente seguinte.

Artigo 20.º

Incumprimento do Pagamento da Renda

1 – Em caso de incumprimento do pagamento da renda no prazo fixado no n.º 1, do artigo 19.º, aplicam-se os artigos 1083.º e 1084.º, do Código Civil.º em conformidade com o artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 – No caso de incumprimento do pagamento do valor da renda fora do prazo estabelecido no n.º 1, artigo 19.º, podem dar lugar à cobrança de juros de mora, contados desde o dia seguinte ao vencimento, até ao efetivo pagamento, à taxa legal aplicável às obrigações civis, nos termos do artigo 559.º do Código Civil e da portaria em vigor.

3 – O Município pode, mediante decisão fundamentada e comprovada a carência económica do agregado familiar, dispensar total ou parcialmente a cobrança de juros de mora.

4 – Sempre que se verifique a existência de rendas em dívida, o Município pode celebrar com o arrendatário acordos de regularização da dívida, nos quais se definem o montante em dívida, o plano de pagamento, os prazos e demais condições, cumprindo o disposto no n.º 4, do artigo 20.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 21.º

Cálculo do Valor da Renda

1 - O valor da renda, em regime de arrendamento apoiado, é determinado pela aplicação da Taxa de Esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a Taxa de Esforço (T), o valor arredondado à milésima, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

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

em que:

T – Taxa de Esforço;

RMC – Rendimento Mensal Corrigido;

IAS – Indexante dos Apoios Sociais.

2 – Para efeitos do número anterior, a Taxa de Esforço Máxima, não pode ser superior a 23% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

3 – A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

Artigo 22.º

Atualização e Revisão do Valor da Renda

1 – O valor da renda em regime de arrendamento apoiado será anualmente atualizado em função do coeficiente de atualização vigente para a habitação, seguindo os termos da lei do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 – Além do requisito da atualização prevista no número anterior, a renda em regime de arrendamento apoiado, pode ainda ser atualizada anualmente nas seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, nomeadamente por motivos de morte, invalidez permanente, desemprego ou saída de um dos membros do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo de 30 dias a contar da data de ocorrência;

b) Em caso de alteração superveniente das circunstâncias, designadamente, da superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 - A renovação da renda pelo proprietário do imóvel com os fundamentos plasmados nas alíneas do número anterior, pode ocorrer a qualquer momento.

4 - A reavaliação pelo proprietário do imóvel das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

5 – Nessa altura, os arrendatários serão informados, por escrito, dos documentos que deverão apresentar na Câmara Municipal, para efeitos da atualização do valor da referida renda.

6 – A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do proprietário do imóvel com o respetivo valor.

7 – O arrendatário tem a obrigação de comunicar quaisquer alterações, como a composição do seu agregado familiar, a sua situação profissional e a ocorrência de doenças.

8 – Podem, a todo o tempo, ser solicitados aos arrendatários, em qualquer regime de arrendamento, todos os elementos que se revelem adequados e necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 23.º

Direitos do Arrendatário

Os arrendatários têm como direitos:

- a) Ao uso e a uma correta utilização da habitação que lhe seja atribuída, assim como das zonas comuns caso existam;
- b) Solicitar informações relativas à sua qualidade de arrendatário;
- c) Requerer a redução da renda, desde que devidamente comprovada a diminuição dos rendimentos do agregado familiar;
- d) Solicitar a transferência de habitação, quando exista disponibilidade e fundamento atendível, nomeadamente, em situações de danos ou condições que não se adequem às necessidades do agregado familiar;
- e) Solicitar junto do Município, desde que não existam dívidas nem rendas em atraso, a realização de obras de conservação, que se revelem necessárias para assegurar condições de segurança e salubridade da habitação, desde que tais necessidades não resultem de uma utilização indevida da mesma;
- f) Ser previamente informado de quaisquer alterações contratuais, atualizações de renda ou intervenções a realizar na habitação, nos termos da lei;
- g) Ser previamente informado de realização de vistorias ou obras a concretizar na habitação, salvo situações urgentes ou legalmente justificadas.

Artigo 24.º

Deveres do Arrendatário

O Arrendatário tem o dever de:

- a) Cumprir o contrato de arrendamento celebrado em regime de renda apoiada, bem como a legislação e regulamentações aplicáveis;
- b) Pagar a renda no prazo previsto no n.º 1 do artigo 19.º;
- c) Informar e dar a conhecer toda e qualquer alteração que ocorra no seu agregado familiar e nos seus rendimentos;
- d) Utilizar a habitação em permanência, não podendo o arrendatário ausentar-se por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil, comunicadas e comprovadas por escrito junto da Câmara Municipal;
- e) Comunicar de imediato à Câmara Municipal quaisquer danos, anomalias ou situações suscetíveis de causar deterioração do imóvel ou risco para pessoas e bens;
- f) Facultar, sempre que solicitado pela Câmara Municipal, a vistoria da habitação;
- g) Não dar hospedagem, sublocar total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o locado;
- h) Responsabilizar-se pelos danos causados na habitação resultantes de uso indevido, negligente ou em desacordo com a finalidade habitacional;

i) Respeitar as normas legais relativas ao ruído, abstendo-se de provocar barulho suscetível de perturbar o descanso e a tranquilidade dos demais moradores, sendo responsável pelo ruído causado por si, pelos membros do seu agregado familiar ou por pessoas que se encontrem na habitação com a sua autorização, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;

j) Promover a instalação e ligação de contadores de água e energia elétrica, cujas despesas são da sua responsabilidade, tal como as dos respetivos consumos;

k) Conservar o bom estado das redes de água, luz, esgotos e gás;

l) Conservar o bom estado das instalações elétricas e telefónicas;

m) Manter em bom estado de conservação toda a habitação, incluindo cozinha, portas, roupeiros, pavimentos, estores, caixilharias e demais equipamentos;

n) Respeitar todas as áreas comuns, caso existam, nos termos definidos no artigo 1421.º do Código Civil;

o) Assumir encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, assim como assumir os pagamentos de todos os serviços de interesse comum caso existam condomínios constituídos, desde que esteja definido no contrato de arrendamento e seguindo o disposto no artigo 1078.º do Código Civil;

o) Restituir a habitação e as respetivas chaves do fogo habitacional, nos termos do contrato, no estado em que as recebeu, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao desgaste natural dos materiais e equipamentos;

p) Cumprir todas as normas legais, regulamentares e administrativas aplicáveis, bem como os regulamentos internos do edifício ou da zona habitacional, quando existentes.

Artigo 25.º

Deveres e Direitos do Município

1- Constituem Deveres do Município:

a) Assegurar as obras de conservação, beneficiação e reabilitação de todas as habitações ou frações que constituem o parque habitacional, assumindo os encargos financeiros, desde que os danos não tenham sido causados por uso indevido do arrendatário;

b) Assumir os encargos respeitantes a áreas ou zonas comuns quando existam, e que não estejam consagradas no contrato de arrendamento;

c) Assegurar, a todo o tempo, a realização de vistorias, por técnicos destinados para o efeito;

d) Notificar o arrendatário, mediante carta registada com aviso de receção, da data e hora da vistoria, com pelo menos 10 dias de antecedência;

e) Caso o arrendatário recuse a realização da vistoria, poderá ser-lhe aplicada uma multa no valor equivalente ao da renda, a pagar no mês subsequente;

f) Assegurar a representação do Município nas Assembleias de Condóminos, sempre que aplicável.

2 - Constituem Direitos do Município:

a) Definir, aplicar e interpretar os critérios de acesso, permanência e cessação do arrendamento das habitações municipais;

b) Fixar, atualizar, rever e cobrar os valores das rendas no regime de arrendamento apoiado;

c) Exigir do arrendatário o cumprimento das suas obrigações;

d) Realizar as vistorias à habitação, mediante comunicação prévia;

f) Supervisionar e gerir todos os contratos inerentes às habitações municipais em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 26.º

Pagamento das Despesas de Condomínio

1- Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, nos quais se integrem habitações sociais municipais, o pagamento das despesas de condomínio legalmente devidas compete ao Município, enquanto proprietário das respetivas frações.

2 - Consideram-se despesas de condomínio, para efeitos do número anterior, as relativas à administração, conservação, manutenção e fruição das partes comuns do edifício, bem como os encargos com serviços de interesse comum, nos termos do Código Civil, nomeadamente no que respeita ao artigo 1424.º, na sua atual redação.

3 - O disposto nos números anteriores não afasta a responsabilidade do arrendatário pelo pagamento das despesas decorrentes de danos causados nas partes comuns do edifício, quando tais danos sejam imputados a si, aos membros do seu agregado familiar, ou a terceiros a quem permita o acesso à habitação.

4 - O pagamento das despesas de condomínio pelo Município não confere ao arrendatário a qualidade de condómino, mantendo-se este sujeito às regras de utilização e de convivência previstas no presente regulamento, no regulamento de condomínio e na legislação aplicável.

Artigo 27.º

Resolução do Contrato pelo Proprietário

O Contrato pode ser resolvido pelo Município, levando em conta as causas previstas nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente as constantes nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual.

Artigo 28.º

Cessação do Contrato por Renúncia

1 – Considera-se renúncia do Contrato de arrendamento por parte do arrendatário quando a habitação não seja utilizada por ele ou pelo agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do proprietário do imóvel, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 26.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 29.º

Despejo

1- Nas situações em que tenha ocorrido cessação do contrato de arrendamento e não seja essa cessação cumprida de forma voluntária a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao Município realizar ações subsequentes, nos termos da lei.

2 – São da competência da Câmara Municipal todas as ordens de despejo, seguindo os pressupostos do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 30.º

Transmissão dos Direitos de Arrendatário

1 – A titularidade do contrato de arrendamento apoiado   transmissível a um membro do agregado familiar, mediante autorização expressa dos titulares do contrato e com o consentimento do Município.

2 – A transmissão de titularidade do contrato de arrendamento apoiado é efetuada em casos de divórcio ou morte, nos termos da legislação em vigor.

3 – O contrato de arrendamento não se extingue por morte do arrendatário, transmitindo-se quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência na habitação;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de fato, há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum, há mais de um ano.

4 – A posição do arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas acima referidas, preferindo, em igualdade de condições, o parente ou afim mais próximo ou de entre eles, para o

mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum ou que em maior grau contribua para o sustento do agregado familiar.

Capítulo IV

Vendas de Habitações

Secção I

Condições de Venda

Artigo 31.º

Modalidades da Alienação

1 - A alienação de habitações municipais pode revestir as seguintes modalidades:

a) Venda em regime de custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;

b) Alienação direta a arrendatários, respeitando o direito de preferência conforme o artigo 1091.º do Código Civil.

Artigo 31.º

Tipo de Concurso

1- A venda de habitações em regime de habitação de custos controlados realiza-se mediante procedimento concursal, por classificação.

2 - O concurso por classificação destina-se à atribuição de habitações em regime de venda a custos controlados a agregados familiares:

i. Os agregados familiares interessados devem apresentar candidatura dentro do prazo previamente fixado pelo Município.

ii. Cada candidatura é avaliada com base num sistema de pontuação, aplicando-se os critérios e coeficientes previstos no Anexo II – Matriz de Avaliação.

iii. As habitações são atribuídas aos agregados familiares que obtenham a melhor classificação final, resultante da aplicação da pontuação e dos coeficientes referidos, sendo estes selecionados pelo Município de acordo com a ordem da classificação.

Artigo 32.º

Publicitação da Abertura do Concurso

1- A publicitação do concurso para venda de habitações em regime de habitações de custos controlados, é efetuada através dos meios próprios para o efeito, como o Site Oficial do Município,

Balcão Único de Atendimento, a afixação de editais, bem como por outros meios que sejam destinados para o efeito.

2 – Da publicitação do anúncio deve constar:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas a prazos a cumprir;
- c) Identificação, tipologia, quantidade e principais características da habitação como a área da mesma;
- d) Localização da Habitação;
- e) Preço da habitação;
- f) Local e horário onde podem se prestados esclarecimentos e entregue o processo de candidatura.

Artigo 33.º

Condições de Acesso

1- A venda em regime de habitações de custos controlados, é efetuada mediante concurso por classificação nos termos do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

2- Podem candidatar-se à atribuição em regime de habitação de custos controlados, os cidadãos nacionais ou estrangeiros, detentores de títulos válidos de residência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos, ou que sejam emancipados nos termos da Lei Civil e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento, presentes no artigo 34.º do atual regulamento.

3 – O agregado familiar não pode auferir rendimentos mensais que ultrapassem os seguintes limites máximos:

Número de pessoas do AF	Coeficiente (1)
1 pessoa	2
2 pessoas	1,75
3 pessoas	1,50
4 pessoas	1,25
5 pessoas	1,10
6 pessoas	1

(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.

Artigo 34.º

Impedimentos

1- Estão impedidos de aceder à venda em regime de habitação de custos controlados, os respetivos candidatos e agregados familiares que se encontrem para além das demais legalmente previstas, numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário, ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo.

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou noutras situações seja titular, cônjuge ou unido de fato com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 16.º;

Artigo 35.º

Documentos

1- As candidaturas para o concurso poderão ser entregues junto ao Balcão Único de Atendimento do Município, ou via online, através do site da Câmara Municipal mediante o preenchimento do formulário e questionário.

2 - Para o efeito, esse formulário deve fazer-se acompanhar dos seguintes documentos:

a) Fotocópia do documento de identificação ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuem outro documento de identificação, acompanhada pelo consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais;

b) Fotocópia do título válido de residência em território nacional e número de contribuinte, acompanhada pelo consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais;

c) Certidão do domicílio fiscal emitido pela Autoridade Tributária;

d) Caderneta Predial urbana, atualizada, de todos os elementos do agregado familiar;

e) Atestado de Incapacidade Multiusos, se aplicável;

f) Declaração de IRS, acompanhado da respetiva nota de liquidação ou cobrança do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar Certidão de Isenção emitida pela AT;

g) Extrato de renumerações e demais apoios que são conferidos pelo Instituto da Segurança Social, I.P. ou outras entidades competentes, de todos os elementos do agregado familiar;

h) Declaração do valor da prestação do Rendimento Social de Inserção, caso se aplica;

- i) Atestado de Residência e Composição do Agregado Familiar emitido pela Junta de Freguesia;
- j) Documento comprovativo do estatuto emitido pela entidade competente, em caso de vítimas de violência doméstica,
- k) Declaração médica que ateste a sua condição de saúde, se aplicável.
- l) Qualquer outro documento solicitado pela Autarquia, com vista à análise da candidatura.

Artigo 36.º

Exclusão do Concurso

1 - São causas de exclusão do concurso:

- a) A submissão do processo de candidatura fora do prazo fixado;
- b) A não apresentação de qualquer dos documentos requisitados no número anterior;
- c) Serão, de igual forma, excluídos do concurso sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que de forma dolosa pratiquem falsas declarações no boletim de candidatura, ou usem de qualquer meio fraudulento para conseguirem obter vantagens no âmbito do concurso.
- d) No caso do candidato, após ter sido notificado para entrega da documentação em falta, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido, no prazo de 10 dias úteis, este será excluído do concurso.

Artigo 37.º

Avaliação das Candidaturas

As candidaturas serão avaliadas por uma Comissão de Análise, a designar pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 38.º

Da Comissão de Análise

1 - Após o período de apresentação de candidaturas, compete aos elementos da Comissão de Análise, efetuar a sua apreciação de forma a aferir a elegibilidade das mesmas e a respetiva pontuação.

2 – Após apreciação das candidaturas, compete à Comissão de Análise:

- a) Notificar os candidatos para aperfeiçoamento do pedido, sempre que se averiguar que este não foi instruído com os elementos fixados no presente regulamento;
- b) Notificar os candidatos para a apresentação de quaisquer elementos que sejam

considerados necessários para a pontuação e análise das candidaturas, excluindo-se os candidatos que, no prazo de 10 dias úteis, não apresentem os documentos solicitados pela Comissão.

3 – Se houver mais de uma candidatura aprovada a cada habitação 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 39.º

Lista de Candidatos

1- Terminado o prazo de abertura das candidaturas, a Comissão de Análise, irá elaborar, no prazo de 45 dias as listas de classificação provisória dos candidatos que foram admitidos e dos candidatos excluídos, com indicação, neste último caso, da razão da exclusão.

2 - As listas serão remetidas aos candidatos, para estes se pronunciarem sobre as mesmas, no prazo de 10 dias uteis a contar da notificação.

3 - No caso de existir uma reclamação, a mesma será avaliada no prazo de 5 dias úteis.

4 - O prazo mencionado na alínea anterior poderá ser alargado sempre que o número de candidatos ou de reclamações o justificar.

Artigo 40.º

CrITÉRIOS de Classificação

1 - A classificação das candidaturas resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes do Anexo II – Matriz de Avaliação, que se junta 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 candidato obtida através da soma total de pontos obtidos.

3 - Os candidatos serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.

4 - No caso de empate entre candidatos, o desempate efetuar-se-á pela seguinte ordem decrescente:

- a) Famílias Monoparentais;
- b) Número de elementos menores do agregado familiar;
- c) Número de elementos do agregado familiar que sejam portadores de grau de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) Número de elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) Vítimas de violência doméstica;
- f) Agregado familiar com menor rendimento per capita.

Artigo 41.º

Adequação da tipologia para Regime de Habitação de Custos Controlados

Para a adequação da tipologia da habitação em regime de habitação de Custos Controlados, é seguido o mesmo Regime do Arrendamento Apoiado, nos termos da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e como mencionado no artigo 15.º do presente Regulamento.

Artigo 42.º

Competência da Atribuição das Habitações

1- A atribuição das habitações é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador responsável pelo respetivo Pelouro.

2 - Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantos os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso, tendo em conta as regras de adequação de tipologia previstas no artigo 15.º.

3 - Serão apurados como suplentes os demais concorrentes admitidos.

4 - Os candidatos com direito à atribuição de habitação serão notificados, por carta registada com aviso de receção, da atribuição da habitação.

5 - Em caso de desistência, o candidato é substituído pelo candidato seguinte na lista de classificação.

6 - A atribuição de habitações formaliza-se mediante contrato de venda.

Secção II

Contrato e Preços de Venda

Artigo 43.º

Escritura de Compra e Venda

Da escritura de compra e venda deverão constar:

- a) A utilização exclusiva para fins habitacionais;
- b) A proibição de utilização da habitação para fins diferentes do estipulado na escritura;
- c) O ónus da inalienabilidade descrito no artigo 45.º do presente Regulamento;
- d) A cláusula resolutiva prevista no artigo 46.º do presente Regulamento;
- e) O reconhecimento do direito de preferência do Município nas alienações futuras.

Artigo 44.º

Obrigações dos Candidatos

Os candidatos à compra de habitação, no âmbito deste Regulamento, obrigam-se a:

- a) Obter o financiamento necessário, se for o caso, no prazo de 180 dias a contar da notificação da 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) A suportar todos os encargos inerentes à compra e transmissão do imóvel.

Artigo 45.º

Ónus de inalienabilidade

1 - O ónus de inalienabilidade tem um prazo de quinze anos, a contar 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 este assim o entenda.

2 - O ónus de 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 de pessoa equiparada a cônjuge;
- c) Em situações de desemprego permanente ou deslocalização laboral do adquirente ou do respetivo cônjuge, ou pessoa equiparada a este;
- d) Por venda em execução fiscal;
- e) Pelo decurso do prazo de quinze anos após a aquisição da habitação.

3 - Autorizada a venda pelo Município, este goza do direito de preferência na aquisição.

4 - O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo.

Artigo 46.º

Penalidades

1- O incumprimento da obrigação de inalienabilidade prevista no artigo anterior, determina a resolução do contrato. Nessa situação, o Município recupera a propriedade plena da habitação e das respetivas benfeitorias, caso existam, sem que seja devida qualquer indemnização por estas.

2 - O adquirente faltoso tem direito apenas à restituição de um valor correspondente ao preço de compra, deduzido de 5% por cada ano completo de utilização do imóvel.

Artigo 47.º

Preço de Venda

1 - O preço de venda de cada habitação será estabelecido pela Câmara Municipal, a qual deve ser devidamente fundamentada, assentar em critérios objetivos e respeitar o interesse público e a política municipal de habitação.

2 – A deliberação referida no número anterior deve ser acompanhada por uma fundamentação económico-financeira, demonstrando dessa forma a adequação do preço às características do imóvel, assim como ao enquadramento legal aplicável.

3 - Os preços vigorarão apenas para o concurso a que respeitam, findo o qual o Município poderá proceder à respetiva atualização.

4 - A área bruta habitacional de um empreendimento de custos controlados não pode ser superior em 6% nos empreendimentos multifamiliares e 3% nos empreendimentos unifamiliares à área que resultar da aplicação dos limites máximos previstos no artigo 4.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação.

5 - As habitações quer sejam construídas ou reabilitadas, quando se destinam a venda, têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos dos números previstos nos artigos 7.º e 8.º da Portaria referida no número anterior.

6 - O CP por metro quadrado de área bruta das habitações para venda de custos controlados é calculado de acordo com a fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 0$$

em que:

CS – é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação;

CR – é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas;

CO – é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12 pelo IHRU, I.P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT – é o valor do terreno;

CT – é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º, do Código do Imposto Municipal sobre as

Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação.

CL – é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação.

CA – é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo INE.

7 - Outras circunstâncias referentes à venda em regime de habitação de custos controlados, seguem o disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação.

Artigo 48.º

Forma de Pagamento

Na falta de fixação pelo Município, de outras formas, o pagamento do preço da venda da habitação é realizado na sua totalidade, no dia da escritura de compra e venda.

Capítulo VI

Regimes Excepcionais

Artigo 49.º

Exceções ao Regime de Atribuição de Habitações

1 - O acesso à habitação concretiza-se através da análise e hierarquização das candidaturas apresentadas pelos interessados, de acordo com as regras definidas no presente Regulamento.

2 - A Câmara Municipal pode retirar do regime geral de atribuição uma parte das habitações que integram o património habitacional municipal, sempre que entender e que tal se justifique, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Casos de emergência social, designadamente os resultantes de catástrofes naturais, situações de calamidade ou outras circunstâncias de vulnerabilidade e risco físico ou moral para as pessoas, incluindo situações de violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de intervenções urbanísticas da responsabilidade do Município, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Necessidades urgentes relacionadas com a instalação de serviços municipais;

d) Situações de degradação ou ruína de edifícios municipais;

e) Implementação de programas específicos, dirigidos a outros grupos da população que não se enquadrem no presente regulamento, a definir através de regulamentação municipal própria.

3 - A decisão de atribuição de habitação nos casos referidos no número anterior compete à Câmara Municipal os termos do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 50.º

Atribuição Direta

1 - O Município pode proceder à alienação, por atribuição direta, das habitações municipais aos respetivos arrendatários, nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, mediante deliberação da Câmara Municipal.

2 - A alienação referida no número anterior depende de deliberação fundamentada, a qual deve demonstrar de forma cumulativa:

- a) Conformidade com a política municipal de habitação e com os instrumentos de planeamento aplicáveis e objetivos definidos na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro – Lei de Bases de Habitação;
- b) A inexistência de prejuízo para a satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras do município, devidamente avaliada com base em dados atualizados sobre a procura de habitação;
- c) Salvaguarda da função social do parque habitacional, assegurando que a alienação não compromete a sua causa, dimensão e função social;

3 - Sempre que alienação tenha consequências no parque habitacional a deliberação deve prever mecanismo de compensação ou reposição, nomeadamente através da aquisição, construção ou afetação de novas habitações para fins de arrendamentos apoiado.

4 - Podem adquirir a habitação municipal os arrendatários que sejam titulares de contrato de arrendamento válido e em vigor, celebrado com o Município, desde que utilizem o imóvel como habitação própria e permanente.

5 - A alienação é efetuada sem recurso ao regime de habitação de custos controlados, não estando sujeita a critérios de rendimentos, composição do agregado familiar ou outros requisitos de natureza socioeconómica.

6 - O valor de alienação, as condições de pagamento e demais termos contratuais são fixados por deliberação da Câmara Municipal, observando os princípios da legalidade, da transparência, da igualdade e da prossecução do interesse público.

7 - A decisão de alienação não confere qualquer direito automático à aquisição da habitação, mantendo o Município a faculdade de indeferir o pedido por razões de interesse público devidamente fundamentadas.

Capítulo VII

Disposições Finais

Artigo 51.º

Vigências dos concursos

As listas dos concursos de contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado e em regime habitação de custos controlados vigorarão por um período de um ano a contar da data da homologação da lista definitiva.

Artigo 52.º

Proteção de Dados Pessoais

1 - A recolha e o tratamento dos dados pessoais serão apenas os estritamente necessários para a tramitação e análise do procedimento de pedido de apoios mencionados no presente Regulamento, no respeito pelas regras da privacidade e proteção de dados pessoais constantes do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), bem como da legislação nacional aplicável.

2 - Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo Município, na prossecução da finalidade indicada no número anterior.

3 - Na aplicação do presente Regulamento, são objeto de tratamento dados pessoais como o nome, número de identificação fiscal/número do cartão de cidadão, morada, endereço eletrónico, contacto telefónico, IBAN, declaração de rendimentos, entre outros documentos mencionados nas cláusulas anteriores do presente Regulamento.

4 - Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade indicada, garantindo que os dados inexatos serão apagados ou retificados sem demora.

5 - O Município aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, as medidas técnicas e organizativas que possam assegurar os adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

6 - Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.

7 - Os titulares dos dados pessoais têm direito a aceder à informação sobre o(s) tratamento(s) dos seus dados, a retificá-la se não estiver correta, ou até apagá-la. Além destes direitos, designados e protegidos no RGPD como Direito de Informação, Direito de Acesso, Direito de Retificação e Direito de Apagamento, os requerentes têm ainda Direito à Limitação de Finalidades, à Minimização dos Dados, à Portabilidade e à Não Sujeição a Decisões Individuais Automatizadas, os quais podem ser exercidos no respeito pelos normativos aplicáveis junto do Responsável pelo Tratamento, ou então objeto de exposição ao Encarregado de Proteção de Dados do Município de S. João da Pesqueira ou reclamação à Autoridade Nacional de Controlo (concretamente, a Comissão Nacional de Proteção de Dados), bem como eventuais violações podem ser fundamento de pedido de indemnização junto das instâncias jurisdicionais competentes.

Artigo 53.º

Casos Omissos

1- Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente Regulamento aplicam-se as disposições constantes da legislação nacional em vigor, designadamente a Lei de Bases da Habitação, o Regime do Arrendamento Apoiado, o Código Civil e o Código do Procedimento Administrativo.

2 - As dúvidas e lacunas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal, mediante proposta dos serviços competentes, com observância dos princípios gerais do direito administrativo.

Artigo 54.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogados todos os regulamentos municipais anteriores que versem sobre a atribuição, arrendamento ou venda de habitação municipal, designadamente o Regulamento Municipal de Venda e Arrendamento de Habitações aprovado em 29/12/2014, bem como todas as disposições regulamentares que contrariem o disposto no presente Regulamento.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação nos termos legais, sem prejuízo da aplicação imediata aos procedimentos em curso, sempre que tal se revele mais favorável aos interessados e não viole direitos legalmente protegidos.

Anexo I

Fator de Capitação

(a que se refere o ponto vii. da alínea n) do n.º 1 do artigo 4.º)

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

Anexo II

Matriz de Avaliação - Arrendamento e Venda

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Situação Habitacional	Falta de habitação (candidatos que não possuem qualquer alojamento ou sem solução alternativa, pernitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou em tendas, designados "sem-abrigo")	20	1	
	Alojamento Provisório: candidatos com alojamentos de carácter precário, em mau estado de conservação, nomeadamente barraca, roulotte, anexo sem condições de habitabilidade, garagem, arrecadação, etc.	15		
	Alojamento temporário: candidatos residentes em lar, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte da casa, casa de familiares ou amigos, estabelecimento prisional, etc.	10		
	Alojamento condicionado: candidatos que habitem em casa arrendada ou casa de função	5		
Índice de Ocupação	Índice de ocupação: $i.o = \frac{\text{número de pessoas}}{\text{número de quartos}}$		0,60	
	i.o. < a 0.5	0		
	i.o. => a 0.5	2		
	i.o. => a 1	4		
	i.o. => a 1.5	6		
	i.o. => a 2	8		
Condições higiénicas da habitação	Sem água	6	0,50	
	Sem electricidade	4		
	Sem segurança estrutural	6		
	Sem esgotos	4		
	Sem instalações sanitárias (sanita, banheira ou chuveiro)	6		
	Sem cozinha funcional	2		
	Sem condições básicas de salubridade, estanquidade ou higiene	6		
Inadequação	Que habitam em habitações que apresentam condições de habitação incompatíveis com as características das pessoas que nela habitam (acessibilidade/mobilidade)	10	1	
Tempo de residência no Concelho de São João da Pesqueira	< a 5 anos	8	0,50	
	>a 3 anos e < a 5 anos	6		
	>a 1 ano e < a 3 anos	4		
	< que 1 ano	0		
Situação do Agregado Familiar	Tipos de Família: - família de uma só pessoa com idade igual ou superior a 65 anos;	4	0,50	
	- família de duas pessoas, ambas com idade igual ou superior a 65 anos;__	4		
	- família de duas pessoas, tendo uma idade igual ou superior a 65 anos;__	4		
	- família monoparental com menor(s);	8		

Situação do Agregado Familiar	- família com 3 ou mais filhos (com idade igual ou inferior a 24 anos)	8	0,50	
	- outros tipos de família	2		
	Elementos do agregado familiar portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (por cada elemento)	7		
	Filhos menores que fazem parte do agregado familiar (por cada filho)	3		
	Ascendentes com 65 anos ou mais como parte do agregado familiar (por cada ascendente)	3		
	Menores em risco (por cada elemento)	6		
	Elementos do agregado familiar em idade ativa com comprovada incapacidade para o trabalho, ou vítimas de violência doméstica (por cada elemento)	4		
	Elementos do agregado familiar portadores de doença crónica e que não sejam abrangidos por nenhuma das situações anteriores (por cada elemento)	1		
Relação preço da renda da habitação atual / rendimentos do agregado familiar	Menos de 15%	0	0,50	
	De 15% a 24.9%	6		
	De 25% a 40%	10		
	Mais de 40%	14		
Rendimentos Regime de Arrendamento Apoiado (escalões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS)	[0% - 20%[	6	0,50	
	[20% - 40%[	6		
	[40% - 60%[	4		
	[50% - 80%[	2		
	[60% - 80%[	1		
	[80% - 100%[	1		
	Mais de 100%	0		
Rendimentos Regime de Vendas de Custos Controlados (rendimento mensal <i>per capita</i> do agregado familiar em percentagem com o SMN)	Menos de 12.50%	6	0,50	
	De 20% a 19.9%	6		
	De 30% a 29.9%	4		
	De 40% a 54.9%	2		
	De 55% a 74.9%	1		
	De 75% a 100%	1		
	Mais de 100%	0		