



MUNICÍPIO DE MONTALEGRE
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 506 149 811

EDITAL

Nº 04/2024/DA

Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre

Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves, Presidente da Câmara Municipal de Montalegre, torna público que, por deliberação do executivo municipal tomada no pretérito dia 07 de dezembro de dois mil e vinte e três, devidamente sancionado pelo órgão deliberativo municipal, em sessão ordinária do dia 28 de dezembro de dois mil e vinte três, foi aprovado o Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre.

Nos termos da legislação em vigor, o presente Regulamento foi publicado no Diário da República no dia 26 de janeiro, o qual vai entrar em vigor, no dia 29 de janeiro, do ano em curso.

Para constar e para os devidos efeitos legais, publica-se o presente edital outros de igual teor, que vão ser afixados no átrio do município e demais lugares de estilo, bem como no sítio da Internet – <http://www.cm-montalegre.pt>.

E eu, *Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves*, Chefe da Divisão Administrativa (DA), o subscrevi.

Montalegre e Paços do Município, 26 de janeiro de 2024



(Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves)

**MUNICÍPIO DE MONTALEGRE****Edital n.º 163/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre.

Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre

Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves, Presidente da Câmara Municipal de Montalegre, torna público que, por deliberação do executivo municipal tomada no pretérito dia 07 de dezembro de dois mil e vinte e três, devidamente sancionado pelo órgão deliberativo municipal, em sessão ordinária do dia 28 de dezembro de dois mil e vinte e três, foi aprovado o Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre.

O presente Regulamento entra em vigor a partir do 1.º dia útil seguinte da sua publicação no DRE.

Para constar e para os devidos efeitos legais, publica-se o presente edital outros de igual teor, que vão ser afixados no átrio do município e demais lugares de estilo, bem como no sítio da Internet — <http://www.cm-montalegre.pt>.

3 de janeiro de 2024. — A Presidente da Câmara, *Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves*.

Regulamento Municipal de Atribuição, Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada de Montalegre**Preâmbulo**

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

A intervenção nos domínios da habitação e da ação social constituem atribuições e competências dos municípios, nos termos previstos nas alíneas *h)* e *i)*, do n.º 2 do artigo 23.º e alínea *v)*, do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais.

As políticas sociais de habitação são compostas por medidas de apoio que visam a valorização da qualidade de vida da população. A atribuição de um fogo social não é a finalização dos processos de melhoria das condições habitacionais, mas sim o início de um processo de socialização e de melhoria da qualidade habitacional dos municípios. Por outro lado, constitui a garantia do acesso a uma habitação relativamente à população mais carenciada ou aos agregados familiares em risco de exclusão social.

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto veio consagrar o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, e revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de maio e a Lei n.º 21/2009 de 20 de maio. Através deste novo quadro legal o contrato de arrendamento apoiado passa a ter claramente a natureza de contrato administrativo, o qual se rege pelo disposto nesta legislação, pelos regulamentos municipais e pelo Código Civil.

Nos termos do artigo 2.º, n.º 4, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação vigente, no quadro da autonomia das autarquias locais, podem estas aprovar regulamentação própria visando adaptar a presente lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias, salvaguardando-se o n.º 5 do mesmo preceito legal que o disposto no número anterior não pode conduzir à definição de normas regulamentares menos favoráveis para os arrendatários, quer quanto ao cálculo do valor das rendas quer quanto às garantias de manutenção do contrato de arrendamento.

Face ao exposto o presente Regulamento visa proceder à adoção de um regime especial de arrendamento adaptado ao novo enquadramento legal, no que diz respeito, nomeadamente, às Normas sobre as definições, às condições de acesso e procedimentos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado, ao contrato de arrendamento e respetivas condições contratuais, onde se inclui, naturalmente, a renda e a cessação do contrato.



Em resposta ao direito à habitação condigna a todos os cidadãos, o Município de Montalegre procura assegurar um melhor, mais justo e mais transparente apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade, devendo os inquilinos contribuir proporcionalmente às suas capacidades financeiras para as receitas públicas do Município, bem como zelar pela conservação e bom estado das habitações que lhe sejam atribuídas, lembrando a estes que estão a usufruir de um bem que representa um investimento da sociedade.

Com efeito, o presente regulamento não implica quaisquer novos custos ou encargos para os particulares, designadamente no que se refere ao valor da renda, na medida em que o seu cálculo, revisão e atualização resultam diretamente do regime previsto na Lei habilitante, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Por outro lado, o presente Regulamento, em obediência aos princípios da igualdade e da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade, na prossecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos, visa sistematizar num único diploma as regras e critérios de gestão que permitam ao Município de Montalegre gerir o património habitacional municipal, incluindo as habitações que sejam arrendadas em regime de arrendamento apoiado.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, alínea *k*) do n.º 1, do artigo 33.º e da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, conjugado com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, procedeu-se à elaboração do presente Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Leis Habilitantes

O Regulamento de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais em Regime de Renda apoiada de Montalegre é elaborado ao abrigo e nos termos dos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1, do artigo 25.º, alínea *k*) do n.º 1, do artigo 33.º, Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e ainda da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece o regime de gestão das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Montalegre, incluindo a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado do Município.

2 — Para além dos titulares do direito de ocupação das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Montalegre, o presente Regulamento aplica-se a todos os elementos do respetivo agregado familiar que aí residam legalmente e com autorização municipal.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) "Habitação social" — Habitação financiada, construída ou arrendada pelo Município, destinada ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos estabelecidos no presente regulamento e cujas rendas sejam calculadas em função dos rendimentos dos agregados a que se destinam;



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

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

c) "Dependente": O elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

d) "Deficiente": A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

e) "Fator de capitação": a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela que se segue:

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

f) "Indexante dos apoios sociais": O valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2016, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

g) "Rendimento mensal líquido" (RML): O duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida. Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas singulares, calcula-se o total de rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 03 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

h) "Rendimento mensal corrigido" (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;



vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ao indexante dos apoios sociais.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número anterior, só são considerados elementos dependentes do agregado, aqueles que constarem na declaração de IRS.

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

4 — Na falta de declaração de IRS, quando a mesma não seja obrigatória, ou quando a mesma sofra alterações posteriores à sua entrega, são considerados dependentes do agregado, aqueles que constem na declaração a passar pela Junta de Freguesia correspondente à sua área de residência.

Artigo 4.º

Características gerais dos fogos

1 — As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.

2 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

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

4 — Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar a tipologia constante no anexo I “Tipologia dos Fogos de Habitação Social”, de modo a que não se verifique sobre ocupação ou subocupação.

CAPÍTULO II

Condições de Acesso, Critérios de Seleção, Atribuição e Lista de Espera

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 — Ao acesso e à atribuição de habitações em regime de renda apoiada é aplicável o disposto no presente Regulamento, o regime jurídico constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

2 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na presente lei e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

3 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

4 — A atribuição de habitações em regime de renda apoiada efetua-se, por regra, mediante procedimento de concurso por inscrição.

5 — Não havendo previsão de abertura de concurso, poderão os candidatos inscrever-se na lista de espera para o regime de renda apoiada. Esta inscrição poderá ser feita no Serviço de Ação Social deste Município.



5.1 — O facto de constar nesta lista/ plataforma não é fator preferencial aquando da abertura de concurso.

5.2 — Para se manter na lista de espera o candidato terá que, obrigatoriamente renovar a sua inscrição. A inscrição realizada só é válida até ao fim desse ano civil, sendo que a 31 de dezembro desse ano, a lista de espera é apagada (regressando a 0 candidatos).

5.3 — Os candidatos com inscrição válida serão informados da abertura do concurso, caso o mesmo seja aberto.

5.4 — Os candidatos inscritos nesta lista de espera devem informar o Serviço de Ação Social de qualquer alteração que ocorra durante este período.

Artigo 6.º

Procedimentos de Atribuição

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se pela modalidade de Concurso por inscrição.

Artigo 7.º

Concurso por inscrição

O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela entidade locadora para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em lista de espera, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela mesma entidade (Anexo II), sem prejuízo no disposto no artigo 5.º n.º 5, do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Impedimentos

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

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em 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 facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- e) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

2 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior não serão consideradas como impedimento, se à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 — No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao senhorio avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.

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



Artigo 9.º

Exceções ao regime de atribuição

1 — Não são aplicáveis as disposições constantes do presente capítulo, no que diz respeito ao acesso e regime de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, aos indivíduos e aos agregados familiares que se encontrem, numa das seguintes situações:

- a) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades, tais como inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- b) Situações de vulnerabilidade, emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
- c) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- d) Despejo eminente, quando existam dependentes menores no agregado familiar e este não disponha de alternativas de alojamento;
- e) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;
- f) Ruína de edifícios municipais.

2 — A competência para determinar a atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado referida no número anterior é do Presidente da Câmara Municipal mediante informação social dos Serviços de Ação Social do Município.

3 — Na decisão de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado referida no número anterior constarão as condições de adequação e de utilização da habitação, que serão definidas em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

4 — Nos casos previsto no n.º 1 do presente artigo, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda, caso se aplique.

Artigo 10.º

Abertura de Candidatura

1 — O Município, sempre que existirem habitações disponíveis, procede à abertura de concurso.

2 — A competência para decidir a abertura do procedimento concursal para atribuição de fogos de habitação social é da Câmara Municipal.

3 — O anúncio de abertura do procedimento concursal é publicitado no sítio da internet do Município de Montalegre (www.cm-montalegre.pt), podendo ainda ser afixado nos locais habituais para o efeito.

4 — Do anúncio que declare aberto o concurso constará, designadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas de abertura e encerramento do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- e) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- f) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- g) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 11.º

Instrução da Candidatura a concurso

1 — A candidatura efetua-se mediante o preenchimento e entrega de requerimento próprio, dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, disponível no Serviço de Ação Social e no sítio da internet em www.cm-montalegre.pt.



2 — As candidaturas são apresentadas diretamente no Serviço de atendimento do Município de Montalegre.

3 — No caso de entrega direta será passado um comprovativo da entrega pelo Serviço de Atendimento.

4 — O requerimento de candidatura deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) Fotocópia dos documentos de identificação de todos os elementos que compõem o agregado, nomeadamente, Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão; Cédula Pessoal ou Boletim de Nascimento, no caso de menores e números de identificação fiscal de todos os que o possuam, desde que devidamente autorizados pelos próprios nos termos da Lei;

b) Fotocópia da Autorização de Residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;

c) Atestado de residência passado pela Junta de Freguesia confirmando a composição do agregado familiar e o tempo de residência no concelho;

d) Documentos comprovativos dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar que os auferam, designadamente:

i) os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado, declaração de IRS e respetiva nota de liquidação;

ii) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados emitida pelo Instituto da Segurança Social;

iii) A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas), deve ser confirmada através de declaração do empregador e sempre que possível, declaração do Instituto da Segurança Social mencionando os descontos efetuados;

iv) Os reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a referida pensão com o respetivo valor;

e) Declaração emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional, na qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego, caso se aplique;

f) Declaração da Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego ou de Rendimento Social de Inserção, caso se aplique;

g) Atestado médico comprovativo de elementos portadores de deficiência (física e ou mental), problemas de saúde crónicos ou dependências e grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %, caso se aplique;

h) Recibo de renda do mês imediatamente anterior ao da candidatura, com a identificação de um dos elementos do agregado familiar; caso se aplique;

i) Declarações emitidas pela Segurança Social relativas a Subsídios de Doença, Apoio Social e/ou outras prestações familiares (abonos de família), caso se aplique;

j) Declaração do IFADAP onde constem os subsídios agrícolas relativos ao ano anterior;

k) Certidão emitida há menos de um mês pelo Serviço de Finanças, na qual se ateste que o candidato e os demais elementos do agregado familiar não são proprietários de quaisquer prédios, urbanos ou rústicos.

Artigo 12.º

Confirmação e atualização das declarações

1 — O Município de Montalegre pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, ou outros documentos para instrução ou atualização dos respetivos processos.

2 — O candidato é notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento.

3 — O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado uma única vez.



4 — Considera-se regularmente notificado o interessado, cuja notificação enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.

5 — Para efeitos de informação ou confirmação dos dados constantes do formulário de inscrição, o Município de Montalegre pode, a todo o tempo, solicitar informações junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanhem ou tenham acompanhado a família, conforme o previsto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, estando o acesso à informação por terceiros sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, alterada pela Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto.

6 — Quando entenda necessário, cabe ao Município, através do Serviço de Ação Social, proceder a inquérito sobre a situação habitacional, social e económica dos candidatos em ordem à atribuição dos fogos.

7 — Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar dos dados atualizados junto do Serviço de Ação Social do Município de Montalegre.

8 — O preenchimento de todas as condições de admissibilidade é, até ao ato de atribuição de habitação social, condição essencial e obrigatória ao processo de seleção das famílias ou indivíduos na atribuição de habitação social.

9 — No caso de o candidato não preencher alguma condição referida no número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até à sua regularização.

10 — Verifica-se a improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos dos n.ºs 2 e 4 do presente artigo, o candidato não regularize a situação dentro do prazo que lhe seja concedido pelos serviços.

11 — Constitui presunção de que o agregado auferir rendimento superior ao declarado, sempre que um dos seus membros exercer atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados ou quando o rendimento seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentada por algum ou alguns dos seus elementos.

12 — A apreciação dos sinais exteriores de riqueza que conduzam à presunção referida no número anterior, efetiva-se através de relatório fundamentado elaborado pelo Serviço de Ação Social, aprovado pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação social.

13 — Presume-se, também que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, aufera um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.

14 — As presunções referidas nos números anteriores são ilidíveis pelo interessado mediante a apresentação de prova em contrário, a qual é apreciada e decidida pelo eleito com competências próprias e delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação social.

Artigo 13.º

Improcedência liminar da candidatura

1 — São causas de improcedência liminar da candidatura:

- a) A ininteligibilidade da candidatura;
- b) A apresentação da candidatura fora do prazo a que alude o artigo 12.º do presente regulamento;
- c) Quando o candidato não reúna algum dos requisitos de acesso estabelecidos no artigo 5.º do presente regulamento;
- d) A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, ou a não entrega dos documentos solicitados ou a não prestação dos esclarecimentos devidos dentro o prazo que lhe seja determinado pelos serviços, após notificação nos termos do presente regulamento.



2 — A exclusão liminar da candidatura é notificada aos respetivos interessados para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem sobre a mesma.

Artigo 14.º

Comissão de apreciação

1 — A Comissão de apreciação das candidaturas tem a seguinte constituição:

- a) Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada, que preside;
- b) Técnica/o Superior de Serviço Social;
- c) Um elemento nomeado pela Câmara Municipal.

2 — A Comissão ordenará os concorrentes em função de critérios estabelecidos pelo artigo 5.º e proporá a exclusão dos candidatos quando se verifique alguma das causas de improcedência liminar da candidatura previstas no artigo anterior.

3 — A Comissão poderá, se assim o entender, solicitar o envio de documentação superveniente necessária para a tomada de decisão.

Artigo 15.º

Classificação dos candidatos

A Classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal, é obtida de acordo com o disposto no artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 16.º

Lista provisória

1 — Tendo em conta as pontuações obtidas, a Câmara Municipal delibera aprovar e publicitar a lista provisória de candidatos admitidos, ordenados nos termos referidos no artigo anterior, nos lugares de estilo e no sítio da internet em www.cm-montalegre.pt

2 — A listagem provisória encontrar-se-á afixada durante 15 dias úteis.

3 — A competência referida no número um do presente artigo é suscetível de ser delegada no Presidente da Câmara Municipal e subdelegada no Vereador com competências delegadas no âmbito da habitação social.

Artigo 17.º

Audiência prévia

1 — Os candidatos, na sua qualidade de interessados, são ouvidos, nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo, para, querendo, se pronunciarem, por escrito, sobre a lista provisória de candidatos admitidos e excluídos referida no artigo anterior, no prazo de 10 dias úteis contados a partir da afixação da lista.

2 — Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que tenham apresentado um pedido que não tenha sido considerado liminarmente improcedente, nos termos do artigo 15.º do presente regulamento.

3 — No exercício do direito de audiência, os interessados podem pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de fato e de direito, bem como juntar documentos, devendo dirigir a pronúncia ao Presidente da Câmara Municipal, a qual pode ser remetida por correio registado, com aviso de receção, ou entregue pessoalmente.

4 — A deliberação da Câmara Municipal é proferida no prazo de 15 dias úteis, findo o prazo da audiência dos interessados.

5 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da lista definitiva é homologada e publicitada pelo Presidente da Câmara, por meios similares aos referidos nos n.º 1 e n.º 2 do artigo 18.º do presente regulamento.



6 — As competências referidas nos n.ºs 4 e 5 do presente artigo são suscetíveis de delegação no Presidente da Câmara e subdelegação no Vereador com competências delegadas no âmbito da habitação.

Artigo 18.º

Classificação Final

A classificação final do procedimento, com exclusão de qualquer menção a dados pessoais, é publicitada na página da internet do Município e afixada em edital nos lugares de estilo, no prazo de 60 dias, a contar da data de encerramento do concurso.

Artigo 19.º

Procedimento para atribuição das habitações

Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo anterior os procedimentos para a atribuição das habitações são previstos no presente artigo:

- a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- b) Se houver mais do que uma habitação disponível, a escolha compete aos candidatos, pela ordem que figuram na lista;
- c) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada onde lhes é comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis;
- d) Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os candidatos devem ser convocados para o mesmo dia e hora;
- e) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica o adiamento e a designação de uma nova data;
- f) No ato de escolha e atribuição das habitações, os candidatos procedem à escolha de entre as disponíveis e adequadas, pela ordem da lista referida no artigo 16.º

Artigo 20.º

Extinção do procedimento

Considera-se extinto o procedimento quando se verificar um dos seguintes fatos:

- a) O concurso fique deserto;
- b) Sejam celebrados os contratos de arrendamento de todos os fogos objeto do procedimento;
- c) Sejam celebrados os contratos de arrendamento com todos os candidatos, ainda que em número inferior ao das habitações em virtude da exclusão das demais candidaturas, designadamente por indeferimento ou renúncia.

Artigo 21.º

Renúncia

1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes do artigo 15.º, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição das habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado, salvo justo impedimento;
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;
- d) Os que se recusem a assinar o contrato de arrendamento;
- e) Os que dolosamente omitam informação, ou que prestem declarações falsas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.



2 — A recusa constante da primeira parte da alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação mais atual, e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

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

4 — A exclusão referida na alínea c) do número anterior não preclude a ação penal que ao caso possa caber.

5 — Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1, ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

6 — Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte da lista.

7 — A procedência das exclusões referidas no presente artigo é objeto de decisão do Presidente da Câmara, na sequência de parecer fundamentado do Serviço de Ação Social.

Artigo 22.º

Contrato de arrendamento

1 — A formalização da atribuição e aceitação do fogo de habitação social é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento apoiado.

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

3 — Do contrato de arrendamento devem constar, entre outros os seguintes elementos:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que é estabelecida de dois em dois anos;
- i) Data de celebração;
- j) Menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do presente regulamento;
- k) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio, apenas para efeitos meramente informativos.

Artigo 23.º

Duração e renovação do contrato de arrendamento

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 5 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.

Artigo 24.º

Renda

1 — A utilização da habitação camarária tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de arrendamento apoiado.



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

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

3 — A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

4 — A renda mínima em regime de arrendamento apoiado é fixada uniformemente para todas as habitações sociais, no valor correspondente a 2 % do Indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

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

Artigo 25.º

Vencimento e lugar de pagamento

1 — A primeira renda vence-se na data da celebração do contrato de arrendamento, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga nos oito dias subsequentes ao seu vencimento.

2 — O pagamento da renda deve ser feito no serviço de Tesouraria do Município de Montalegre.

Artigo 26.º

Atualização e revisão do valor da renda

1 — As rendas são atualizadas anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigente.

2 — A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.

3 — O senhorio comunica por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, a atualização e o novo valor da renda.

4 — A não atualização por motivo imputável ao Município, impossibilita-o de recuperar os aumentos não feitos.

5 — Além da atualização anual, há lugar à revisão da renda, a pedido do interessado ou por iniciativa do senhorio, nas seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, em caso de 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.

6 — A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

7 — Para os efeitos do disposto nos números anteriores, o arrendatário deve entregar no Serviço de Ação Social do Município de Montalegre os elementos que o Município solicite e se



mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

8 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se a cada dois anos.

9 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

10 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 5, alínea a) ou no n.º 7, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

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

Artigo 27.º

Transmissão da posição de arrendatário por divórcio, separação judicial de pessoas e bens e cessação da união de facto

1 — A posição do arrendatário transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão ou acordo entre os cônjuges nesse sentido, nos termos previstos no Código Civil.

2 — A transferência do direito de arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada ao Município de Montalegre.

3 — O disposto nos números anteriores é aplicável com as necessárias adaptações aos titulares do arrendamento que se encontrem em situação de união de facto, nos termos previstos na lei, em caso de cessão da respetiva união de facto.

4 — O direito à transmissão do arrendamento não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou não cumpra os requisitos previstos na lei e no presente regulamento para atribuição de casa em regime de arrendamento apoiado.

CAPÍTULO III

Gestão do Parque Habitacional Municipal

Artigo 28.º

Uso das habitações

1 — O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro fim, seja pelo arrendatário, seja por qualquer membro do respetivo agregado familiar.

2 — É expressamente proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do fogo arrendado, bem como albergar no prédio arrendado, por período superior a 1 mês, pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.

3 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.

4 — O arrendatário no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:

a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;

b) Efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;



- c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar e alterar qualquer superfície;
- e) 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 e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
- f) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
- g) Alterar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou factos que perturbem;
- h) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico.
- j) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;
- k) Albergar no local arrendado quaisquer animais domésticos ou outros que possam incomodar os vizinhos ou possam causar quaisquer danos.

Artigo 29.º

Deveres dos arrendatários

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres dos arrendatários:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 22.º do presente regulamento;
- b) Comprovar a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal;
- c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Montalegre e no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário) qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- d) Não albergar hóspedes no prédio arrendado;
- e) Não sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o prédio arrendado, salvo autorização expressa do senhorio remetida por escrito;
- f) Utilizar a habitação em permanência, não devendo ausentar-se por um período seguido superior a seis meses, à exceção dos casos previstos no presente regulamento;
- g) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;
- i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através de operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- j) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
- k) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer fato ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas e bens;
- l) Não albergar no prédio arrendado, por período superior a 1 mês, pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;
- m) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- n) Indemnizar a Câmara Municipal de Montalegre no que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;
- o) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;



p) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços do Município de Montalegre possam realizar;

2 — O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário, desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:

- a) Doença regressiva e incapacitante que impedem a permanência na habitação;
- b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
- c) Detenção em estabelecimento prisional;
- d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

3 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município de Montalegre que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel.

4 — Atento o disposto no número anterior do presente artigo, o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar, ser realojado, devendo aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pelo Município de Montalegre.

Artigo 30.º

Transferência de habitação por iniciativa municipal

1 — Na prossecução do interesse público, a entidade locadora pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente em situações de inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

2 — Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode a entidade locadora promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser.

3 — Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, deve ser acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamentos específicos.

4 — A entidade locadora pública pode ainda promover a transferência do agregado por razões de:

- a) Desadequação da tipologia, ou
- b) Mau estado de conservação do locado.

5 — Se a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento.

6 — Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo, havendo lugar a audiência prévia.

Artigo 31.º

Transferência de habitação a pedido do arrendatário

1 — A transferência do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário pode ser concedida pelo Município, com base em:

- a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
- b) Situação sócio familiar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;



c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

2 — O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os fatos que lhe servem de fundamento.

3 — A possibilidade de transferência de habitação está condicionada não só à existência de fogos disponíveis para atribuir, mas também de outras pessoas mais carenciadas e ainda à inexistência de rendas em atraso ou ao cumprimento do plano de pagamento.

4 — As situações previstas no presente artigo devem ser analisadas pelo Serviço de Ação Social e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal.

5 — Em caso de transferência de habitação, haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e, conseqüentemente, à atualização da renda.

6 — Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município, no âmbito do processo de transferência, a pretensão será indeferida, havendo lugar a audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e em caso da manutenção da decisão de indeferimento, não serão apreciados outros requerimentos de igual teor nos dois anos subseqüentes àquela decisão.

Artigo 32.º

Partes de uso Comum

1 — Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

2 — Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

a) As entradas, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;

b) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 33.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

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

1 — Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:

a) Efetuar quaisquer obras;

b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;

c) Colocar nelas utensílios, mobiliários ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;

d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;

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

2 — Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:

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

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

c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;



- d) Manter a porta da entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- e) Não violar ou abrir caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- f) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores ou outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
- g) Avisar a Câmara Municipal de Montalegre sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

Artigo 34.º

Competência de gestão de partes de uso comum

- 1 — A administração e gestão das partes de uso comum do imóvel competem ao Município de Montalegre, coadjuvada pelos moradores do prédio.
- 2 — Em caso de necessidade poderá ser eleito um representante dos moradores do prédio.
- 3 — No caso de não ser possível a realização da eleição atrás mencionada poderá ser designado um morador do prédio para esse efeito.

Artigo 35.º

Obrigações do Município

O Município está vinculado ao cumprimento dos seguintes deveres:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei;
- f) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- g) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício.

Artigo 36.º

Vistorias

- 1 — Periodicamente e sempre que se julgue necessário, o Município de Montalegre assegura a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações.
- 2 — O Município assegurará ainda, a realização de vistorias a pedido dos arrendatários.
- 3 — A realização de vistoria será previamente comunicada ao arrendatário por qualquer meio admissível.



4 — O arrendatário permitirá o acesso à habitação aos técnicos devidamente identificados, após notificação nos termos do número anterior.

Artigo 37.º

Apoio Psicossocial

A Câmara Municipal de Montalegre disponibilizará apoio psicossocial às famílias residentes com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão social, promovendo a coesão social do concelho.

Artigo 38.º

Cessação do contrato

1 — O contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, renúncia, denúncia, ou mediante oposição à renovação, ao abrigo das disposições constantes no presente Regulamento e nos termos legais aplicáveis.

2 — Cessado o contrato de arrendamento por qualquer forma e após a tomada de posse pelo senhorio, quaisquer bens deixados na habitação são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o senhorio dispor deles de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 39.º

Resolução pelo senhorio

A resolução do contrato é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara.

Artigo 40.º

Causas da resolução do contrato

1 — Além das causas de resolução previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e nas disposições aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:

- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O incumprimento de qualquer dos deveres do arrendatário previstos no presente Regulamento;
- e) A alteração significativa das condições de natureza económica do agregado familiar e que constituíram o pressuposto determinante da atribuição do prédio em termos tais que torne injustificada a manutenção do arrendamento;
- f) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- g) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio;
- h) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal;
- i) A prestação de declarações falsas, de forma expressa ou por omissão, de forma intencional, sobre os rendimentos ou sobre fatos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- j) A oposição pelo arrendatário à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
- k) Não declarar os respetivos rendimentos ao Município dentro do prazo estabelecido por este;



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

m) A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;

n) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do arrendatário ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos.

2 — Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 2, do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 41.º

Procedimento em caso de resolução do contrato

1 — A comunicação da deliberação da resolução do contrato e cessação da utilização opera-se através da notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial, através de técnico da Câmara Municipal, após audiência prévia do interessado.

2 — A comunicação referida no número anterior deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo concedido para esse efeito, e as consequências da inobservância do mesmo.

3 — A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da lei, decorridos 60 dias a contar da data da receção da notificação.

4 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo de 60 dias a contar da data da receção da notificação, o senhorio desencadeará os procedimentos necessários para ordenar e executar, nomeadamente, o despejo nos termos da legislação aplicável, competindo à Câmara Municipal de Montalegre tomada de tais decisões.

5 — Todas as despesas judiciais e extrajudiciais efetuadas pelo senhorio para obter a resolução do contrato e o despejo fundado em caso de resolução ou em qualquer outra causa, incluindo as despesas com honorários de advogado e/ou solicitador, serão da responsabilidade do arrendatário, que terá que pagá-las ao senhorio.

Artigo 42.º

Cessação do contrato por renúncia

1 — Se o arrendatário ou o seu agregado familiar não usar o fogo por mais de seis meses consecutivos, considerando-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação, a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas nos termos da alínea a) do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b), do n.º 1 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;



c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

3 — A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 — A cessação do contrato ópera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis neles existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 43.º

Danos na habitação

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

Artigo 44.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao Executivo Municipal levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

2 — São da competência dos dirigentes máximos dos órgãos executivos, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

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

4 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

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

Artigo 45.º

Resolução alternativa de conflitos

As entidades locadoras podem recorrer à utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade de procedimentos na aplicação da presente lei, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.



Artigo 46.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e/ou omissões suscitadas na interpretação e/ou aplicação do presente regulamento serão decididas por deliberação do órgão executivo municipal, mediante apresentação de proposta do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada, exarada sobre informação dos serviços competentes.

Artigo 47.º

Entrada em Vigor

As alterações agora introduzidas entrarão em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, conforme o disposto nos artigos 139.º e 140.º do CPA, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal, devendo também ser publicadas na página do Município e afixadas mediante Edital nos lugares públicos do costume.

ANEXO I

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

(¹) A Tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/dois quartos/três pessoas).

ANEXO II

Matriz de classificação

Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
Tipo de alojamento	Sem alojamento	12	1,2	
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, etc.)	9		
	Partes de edificações (parte de casa, pensão, quarto, estabelecimento coletivo).	6		
	Edificações (casa emprestada)	3		
	Edificações (casa arrendada, casa de função)	0		
Motivo do pedido de habitação	Falta de habitação	10	1	
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade (risco de ruína, ou sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade).	8		
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade ou sobrelotação.	6		
	Outros motivos	0		
Tempo de residência no concelho de Montalegre.	Mais de 5 anos	3	0,5	
	De 3 a 5 anos	1		
	Inferior a 3 anos	0		



Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
Tempo de trabalho no concelho de Montalegre.	Mais de 3 anos	3	0,3	
	De 1 a 3 anos	1		
	Inferior a 1 ano	0		
Tipo de família	Monoparental	8	2	
	Restantes	0		
Constituição do agregado familiar	Agregado com 3 ou mais dependentes	8	0,7	
	Agregado com 1 ou 2 dependentes	6		
	Isolado ou agregado sem dependentes	4		
Elementos com deficiência ou doença crónica comprovada.	Com 2 ou mais elementos	12	1,6	
	Com 1 elemento	8		
	Sem elementos.	0		
	Com 2 ou mais elementos	8		
	Com 1 elemento	6		
	Sem elementos.	0		
Pessoas em idade ativa com incapacidade para o trabalho.	Com 2 ou mais elementos	6	0,7	
	Com 1 elemento	4		
	Sem elementos.	0		
Escalões de rendimento per capita em função do IAS.	0 %-20 % 	25	2,5	
	20 %-40 % 	20		
	40 %-60 % 	15		
	60 %-80 % 	10		
	80 %-100 % 	5		
	Superior a 100 %	0		
Vítimas de Violência Doméstica.	Vítimas de Violência Doméstica a residir em casa Abrigo . . .	10	1	
	Não aplicável	0		

Definição de conceitos para aplicação da matriz de classificação

Variável: Tipo de alojamento

Sem alojamento — Incluem-se nestas categorias as pessoas que não possuam qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros, tendas, designados de sem-abrigo.

Estruturas provisórias — Incluem-se nesta categoria os alojamentos de carácter precário, nomeadamente: barraca, roulotte, anexo sem condições de habitabilidade, garagem, arrecadação ou outro.

Partes de edificação — incluem-se nesta categoria as residências em lar, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte de casa, casa de familiares, estabelecimento prisional ou outro.

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

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

Variável: Motivo do pedido de habitação

Falta de habitação — Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, por decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução, por separação ou divórcio, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função.

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



Desadequação do alojamento por motivo de limitações da mobilidade — Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionam a acessibilidade e/ou utilização do alojamento e situações de sobrelotação.

Variável: Tempo de residência no concelho

Avalia a ligação do agregado familiar ao Concelho de Montalegre, em função do n.º de anos de residência neste Município.

Variável: Tempo de trabalho no concelho

Avalia a ligação do agregado familiar ao Concelho de Montalegre, em função do n.º de anos de trabalho neste Município.

Variável: Tipo de família

Monoparental — homem ou mulher que coabita com os seus filhos.

Variável: Elementos com deficiência ou doença crónica grave comprovada (¹)

Consideram-se pessoas com deficiência comprovada as que usufruam de prestações por deficiência: bonificação do abono de família para crianças e jovens, subsídio por frequência de estabelecimento de educação especial (com idade inferior a 24 anos) ou subsídio mensal vitalício (maiores de 24 anos). Consideram-se pessoas com doença crónica grave aquelas que apresentem comprovativo médico da especialidade.

Variável: Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % (¹)

Consideram-se pessoas com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, desde que se encontrem em idade ativa e com capacidade para o trabalho. Considera-se idade ativa os indivíduos com idades compreendidas entre os 16 anos e os 64 anos de idade.

Variável: Vulnerabilidade Social (²)

Consideram-se indivíduos e ou famílias em situação de vulnerabilidade social aqueles que são marginalizados, e que se encontram em situação de exclusão social. Alguém em situação de vulnerabilidade social encontra-se exposto aos mais diversos problemas sociais pela falta de recursos e assistência. Os indivíduos nesta situação são socialmente desagregados, e vivem numa situação frágil e precária. Neste grupo integra-se situações de violência doméstica, comportamentos aditivos, menores em risco identificados e comportamentos desviantes.

Violência Doméstica é a violência, explícita ou velada, literalmente praticada dentro de casa ou no âmbito familiar, entre indivíduos unidos por parentesco civil (marido e mulher, sogra, padrasto, filhos) ou parentesco natural (pai, mãe, filhos, irmãos, etc.); A violência física envolve agressão direta, contra pessoas queridas do agredido ou destruição de objetos e pertences do mesmo (patrimonial); A violência psicológica envolve agressão verbal, ameaças, gestos e posturas agressivas, juridicamente produzindo danos morais; A violência socioeconómica, envolve o controlo da vida social da vítima ou de seus recursos económicos.

Comportamentos Aditivos: Entende-se por Comportamento Aditivo ou Dependência, qualquer atividade, substância, objeto ou comportamento que se tornou o foco principal da vida de alguém e que a exclui de outras atividades ou que a prejudica física, mental ou socialmente. Apesar de divergentes, as dependências físicas dos diversos produtos químicos como o álcool ou as drogas e a dependência psicológica de atividades como jogo compulsivo, o sexo, o trabalho, o exercício físico, compras ou comida são igualmente patológicas e devastadoras para quem delas sofre.



Menores em risco

Um menor em risco encontra-se sujeito a atos ou omissões que ofendam de forma grave os seus direitos comprometendo seriamente o seu normal desenvolvimento.

O mau trato é qualquer forma de tratamento físico e (ou) emocional, não accidental e inadequado, resultante de disfunções e (ou) carências nas relações entre crianças ou jovens e pessoas mais velhas, num contexto de uma relação de responsabilidade, confiança e (ou) poder. Podem manifestar-se por comportamentos ativos (físicos, emocionais ou sexuais) ou passivos (omissão ou negligência nos cuidados e (ou) afetos). Pela maneira reiterada como geralmente acontecem, privam o menor dos seus direitos e liberdades afetando, de forma concreta ou potencial, a sua saúde, desenvolvimento (físico, psicológico e social) e (ou) dignidade.

Perturbações de comportamento

Perturbações do Comportamento constituem as formas mais comuns de psicopatologia. Estas perturbações acarretam pesados encargos individuais e sociais, em termos humanos e económicos, podendo ser precursoras de perturbações muito incapacitantes. O seu tratamento é dificultado pela complexidade dos fatores implicados pelo elevado grau de disfuncionalidade das famílias envolvidas e pela escassez de recursos comunitários para implementar estratégias de intervenção eficazes.

Variável: Pessoas em idade ativa com incapacidade para o trabalho

Consideram-se as pessoas em idade ativa que, por motivo de doença ou deficiência sua ou de terceiros, se encontram em situação de incapacidade de forma permanente para o trabalho. Incluem-se nesta variável as pessoas que auferem pensão de invalidez ou pensão social de invalidez, bem como os que apresentem comprovativo médico da necessidade de prestação de assistência permanente a terceira pessoa.

Variável: Escalões de rendimento per capita em função do Indexante de Apoios sociais Escalão de rendimento per capita em função do Indexante dos Apoios Sociais — na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento per capita

Este define-se na relação entre o rendimento mensal corrigido dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.

O escalão de rendimento mensal per capita em função do Indexante dos Apoios Sociais determina-se pela aplicação da seguinte fórmula:

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

(¹) Variáveis não cumulativas.

(²) As categorias desta variável são cumulativas.