

Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em regime de Renda Apoiada

O capítulo II da Constituição da República Portuguesa consagra os direitos e deveres sociais fundamentais e estabelece no seu artigo 65.º, como direito social fundamental, o direito à habitação determinando 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 e que é dever do Estado assegurar a todos o direito à habitação em colaboração com as autarquias locais.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, vieram colocar novos desafios à política de habitação e justificaram a necessidade de lançar uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que contribuísse para resolver problemas herdados e para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

Em paralelo com o agravamento das dificuldades de acesso a uma habitação adequada e com as alterações relativas às necessidades sentidas pelos agregados familiares, designadamente quanto à flexibilidade e à mobilidade habitacional, o perfil do parque habitacional do país e da região em termos de regime de ocupação não tem contribuído para dar resposta aos problemas existentes.

A habitação é, sem dúvida, a expressão mais visível da condição social das populações, sendo o realojamento dos agregados familiares em habitações condignas tem sido, nos últimos anos, uma das prioridades do Município de Lagoa, bem como a recuperação do parque habitacional existente e a criação de equipamentos de utilização coletiva potenciadores de uma integração social de populações até então estigmatizadas.

O Município de Lagoa apesar de ser proprietário de 178 moradias, este número é insuficiente para dar resposta positiva aos inúmeros pedidos de habitação que diariamente chegam aos serviços da unidade orgânica de Ação Social, como ficou evidente no diagnóstico presente na Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião de Assembleia Municipal de dezembro de 2021.

Tão importante como construir mais moradias, é necessário construir melhores habitações, sem esquecer a reabilitação de conjuntos e prédios habitacionais, a dotação do parque mais antigo com os indispensáveis requisitos funcionais e de conforto e a conservação regular dos edifícios. Ora, isto só será possível através de uma gestão patrimonial eficiente, que produza as receitas necessárias para a manutenção e melhoramentos dos agrupamentos habitacionais, através da implementação de medidas estruturantes que compatibilizem os objetivos da justiça e os apoios sociais com a responsabilização pessoal e comunitária.

O presente regulamento visa, deste modo, definir as condições de acesso a uma habitação, assim como, todo o processo de atribuição e gestão de uma habitação municipal em regime de renda apoiada, seguindo todas definições, critérios e determinações da legislação em

vigor nesta matéria, nomeadamente, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada na sua atual redação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e restantes diplomas legais sobre esta matéria.

Ao regulamentar as condições de acesso por parte da população em situação de carência habitacional ao apoio do Município, pretendemos assegurar a correta e boa gestão do património público, nomeadamente, do património que integra a habitação municipal e a correta e boa gestão dos fundos públicos.

O corpo normativo do presente regulamento tem como objetivo clarificar e assegurar que os beneficiários dos apoios sejam efetivamente pessoas e famílias que careçam dos mesmos. De modo a evitar situações de perversão do sistema de apoio assegurando-se uma forma mais criteriosa de seleção dos beneficiários e estabelecendo, de forma objetiva, as condições de acesso e os critérios de seleção, prevendo-se a existência de um modelo de procedimento administrativo justo e eficaz, em plena execução dos princípios da concorrência, da igualdade, da imparcialidade e da transparência, tudo isso em claro benefício do Município de Lagoa, dos indivíduos e famílias carenciadas e de toda a população do concelho.

O Município de Lagoa submeteu o presente regulamento a audiência de interessados, pelo prazo de trinta dias, nos termos do disposto no artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo. Nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o regulamento foi aprovado pela Assembleia Municipal do Município de Lagoa em 30 de setembro de 2022.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

Poderes regulamentares conferidos às Autarquias Locais, pelos artigos 114.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro na sua atual redação nomeadamente, nos seus artigos 23.º, n.º 2, alíneas a), h) e i), 33.º n.º 1 alínea k), e do artigo 25.º n.º 1 alínea g) e Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Objeto

1 - O presente Regulamento estabelece as condições e critérios de acesso a uma habitação adequada e, tendo em consideração os valores compatíveis com o rendimento dos candidatos.

2 - No âmbito da habitação em regime de renda apoiada o presente regulamento define o acesso e atribuição das habitações que integram o património do Município de Lagoa, assim como, as futuras aquisições de moradias pelo Município ao abrigo de programas de apoio financeiro de âmbito Nacional ou Europeu, estabelecendo as respetivas condições e os critérios de seleção dos beneficiários pelo regime de arrendamento apoiado.

Artigo 3.º

Princípios gerais

A atribuição dos apoios em sede de habitação deve respeitar o princípio da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, e os princípios da boa administração, justiça, da igualdade e o da proporcionalidade.

Artigo 4.º

Definições

1 - Para efeitos do presente Regulamento consideram-se as seguintes definições gerais:

a) «Arrendatário», pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional em regime de renda apoiada;

b) «Candidato», pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação em regime de renda apoiada, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;

c) «Candidatura», ato através do qual um candidato submete presencialmente, e/ou eletronicamente a sua inscrição para atribuição de habitação municipal, conjuntamente com os membros do respetivo agregado habitacional e familiar;

d) «Tipologia habitacional», tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos.

2 - Para efeitos de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, considera-se:

a) «Agregado familiar», conjunto de pessoas que residem em economia comum constituído pelo candidato e pelas pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, nomeadamente:

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. Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito.

b) «Dependente», elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

c) «Família monoparental», agregado familiar constituído por um ou mais menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

d) «Pessoa com deficiência», pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 60 % nos termos do artigo 87.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares;

e) «Pessoa com deficiência profunda», pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 90 %;

f) «Indexante dos apoios sociais (IAS)», valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, atualizado e publicado anualmente;

g) «Fator de Capitação», A percentagem resultante 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, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

h) «Renda apoiada», a renda resultante do regime do arrendamento apoiado, nos termos do qual o valor da renda é calculado em função do rendimento do agregado familiar, independentemente do valor da habitação nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

i) «Rendimento mensal líquido (RML)», duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido através do que consta nas alíneas i) e ii) do artigo 3º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

j) «Sobreocupação», capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside;

k) «Subocupação», capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside;

l) «Ocupação não autorizada», a utilização de uma habitação municipal sem autorização ou a permanência de pessoas que não pertencem ao processo habitacional à revelia do Município;

m) «Transferência», mudança do agregado familiar entre habitações municipais, mediante sinalização do arrendatário, ou por solicitação do Município para permitir uma gestão eficaz do edificado municipal.

n) «Residência permanente», a habitação utilizada, de forma habitual e estável, por uma pessoa ou por um agregado habitacional como centro efetivo da sua vida pessoal e social.

Artigo 5.º

Fim das habitações

1 - As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, não lhe podendo ser atribuído qualquer outro uso/fim.

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

3 – Ao Município compete assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

CAPÍTULO II

Acesso às habitações em regime de renda apoiada

Artigo 6.º

Condições de acesso

1 - Podem aceder à atribuição de habitações do património do Município de Lagoa, os cidadãos nacionais ou os cidadãos estrangeiros, com títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Residir no concelho de Lagoa há, pelo menos, 2 anos;
- b) O/a Candidato/a ou o seu agregado familiar não apresente condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional própria, condigna e adequada à satisfação das suas necessidades habitacionais;
- c) Nenhum dos membros do agregado familiar seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor, a qualquer título, de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação no território regional ou nacional;
- d) Nenhum dos membros do agregado familiar seja titular de outra habitação atribuída pelo estado, governo regional ou por outras entidades públicas;
- e) Nenhum dos membros do agregado familiar tenha beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento, promovidos por qualquer município, o Estado ou pela Região;
- f) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou por fundamentada decisão extra-judicial, ou ex-arrendatário que tenha abandonado uma habitação social municipal ou de gestão pública, salvaguardando as situações de despejo ou abandono, em que à data, os candidatos fossem menores ou adultos não titulares com mais de 70 anos ou estivessem em situações de violência doméstica;
- g) Não integrem no agregado familiar algum elemento que esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- h) Não integrem no agregado familiar algum elemento que tenha ocupado ilegalmente uma habitação municipal.

2 - No que diz respeito, ao que consta nas alíneas do número anterior, só serão aceites pedidos de habitação dos ex-arrendatários de habitações do Município quando estes tenham entregue voluntariamente as chaves da habitação ao Município de Lagoa e já tenham decorridos 5 anos após a mesma e não exista à data qualquer dívida decorrente de anteriores contratos.

3 - As condições descritas no n.º 1 deste artigo são confirmadas por documentos e/ou declarações dos requerentes e/ou por diligências internas dos serviços da unidade orgânica de Ação Social.

4 - As situações previstas nas alíneas c) e d) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação desta titularidade.

5 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município 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 presente regulamento.

6 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente regulamento, ao diploma legal em vigor e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 7.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 descritas nas alíneas do número 1 do artigo anterior.

2 - No caso previsto na alínea c) 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 aos serviços da unidade orgânica de Ação Social avaliar a situação e emitir parecer técnico sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso, submetendo a aprovação final do Presidente da Câmara Municipal.

3 - O arrendatário deve comunicar aos serviços da unidade orgânica de Ação Social a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

4 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros de habitabilidade, ou mesmo sem qualquer tipo de habitação ou alojamento.

Artigo 8.º

Procedimento de atribuição

1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado que seja património do Município de Lagoa realiza-se mediante procedimento de inscrição em formulário próprio junto dos serviços da unidade orgânica de Ação Social, para posteriormente ao atribuir uma habitação ser aplicado o concurso por inscrição.

2 - Entende-se por concurso por inscrição ter por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelos serviços da Unidade Orgânica de Ação social do Município para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação, conforme anexo II do presente regulamento.

3 - No âmbito do procedimento previsto nos números anteriores, sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, os serviços da unidade orgânica de Ação Social, podem definir critérios de priorização, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica, mediante aprovação e deliberação final do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Pedido de Habitação

1 - Cada candidato/a tem de instruir o seu pedido de habitação em formulário próprio, disponível no Gabinete de Ação Social do Município e na página da Internet do Município.

2 - O formulário referido no número anterior e os documentos que o acompanham são entregues ou enviados eletronicamente para o gabinete de Ação Social do Município de Lagoa.

3 - O formulário «Requerimento para Pedido de Habitação em Regime de Renda Apoiada» é devidamente preenchido, de forma legível e assinado pelos requerentes.

4 - Para a apreciação do pedido, os requerentes apresentam os documentos obrigatórios constantes do formulário, para todos os elementos do agregado familiar, nomeadamente – sem prejuízo de poderem ser solicitados mais elementos complementares ou esclarecedores dos apresentados:

a) No caso de cidadãos nacionais: cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de contribuinte do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

b) No caso de cidadãos estrangeiros: passaporte, autorização de residência e cartão de contribuinte do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

c) Comprovativo de entrega e respetiva nota de liquidação da declaração de IRS do último ano fiscal aplicável e/ou outras fontes de rendimento do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

d) Declaração da Segurança Social de situação perante prestações sociais: RSI, Abonos, Complementos Sociais ou Subsídio de Desemprego do candidato e de todos os elementos do agregado familiar;

e) Certidão de Registo Predial onde conste todos os imóveis urbanos e/ou rurais do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

f) Certidão das Finanças e da Segurança Social como tem a situação contributiva regularizada do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;

g) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos declarados no formulário.

5 - Para prova das declarações prestadas no formulário, o/a requerente é notificado para proceder à entrega de outros documentos comprovativos das situações declaradas, no prazo de 10 dias úteis.

6 - Considera-se regularmente notificado o/a requerente, cuja notificação não seja reclamada no prazo referido no número anterior

Artigo 10.º

Exclusão e Improcedência liminar do pedido

1 - A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

2 - Considera-se liminarmente improcedente o pedido de habitação mencionado no artigo 9.º, quando, nomeadamente, se verifique o incumprimento de alguma das situações previstas no artigo 6.º supra e as seguintes:

a) O requerente não resida no concelho de Lagoa, nos últimos 2 anos anteriores a data de apresentação de formulário;

b) O requerente, após ter sido notificado, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;

c) O requerente apresente falsas declarações;

d) O requerente e o respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no artigo 6.º deste regulamento.

3 - Os requerentes são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência do seu pedido de habitação, no prazo de 30 dias úteis.

Artigo 11.º

Deferimento dos pedidos e integração na base de dados

1 - Os requerentes serão notificados, no prazo de 30 dias, do deferimento do pedido de habitação mencionado no artigo 9.º e do conseqüente registo na base de dados da carência habitacional.

2 - O deferimento do pedido de habitação significa que o requerente reúne, no momento, as condições para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiada e que passa a integrar a base de dados de carência habitacional do concelho de Lagoa.

Artigo 12.º

Atualização do pedido de habitação

1 - Os requerentes atualizam o seu pedido, de 2 em 2 anos, apresentando o requerimento nos termos do artigo 9.º deste regulamento atualizado.

2 - A não atualização do pedido de habitação, no prazo estabelecido, implica a anulação do registo na base de dados da carência habitacional do Município.

3 - A mudança de residência para fora do concelho, por período superior a 12 meses, implica a anulação do registo na base de dados, a não ser que esta mudança esteja relacionada com motivos de doença, assistência médica a familiares diretos ou por falecimento de algum elemento do agregado familiar.

4 - A mudança de residência para fora do concelho por período inferior a 12 meses, não implica anulação do pedido da base de dados, caso o agregado familiar permaneça em «precárias condições de habitabilidade».

5 - No caso de existir o estatuto de vítima que tenha sido obtido aquando da residência no concelho de Lagoa, a anulação do requerente da base de dados do registo por falta de atualização do pedido de habitação ficará suspenso no caso de a vítima permanecer em «casa abrigo», podendo a situação ser avaliada durante esse período.

6 - A comunicação das alterações dos dados constantes no pedido inicial de habitação é da responsabilidade do requerente, sob pena de o processo ficar desatualizado e impossibilitada a sua reavaliação.

CAPÍTULO III

Atribuição das habitações em regime de renda apoiada

Artigo 13.º

Regime de aplicação do instrumento de parametrização

1 - Aos pedidos deferidos que constem da base de dados é aplicado o instrumento de parametrização de acordo com o anexo II, do presente regulamento.

2 - A matriz de análise, em anexo, pretende classificar as situações referentes a Caso Grave de Habitação (CGH) e Caso de Carência Económica (CCE), que se caracterizam por muito baixos rendimentos e precariedade habitacional na primeira situação e muito baixos rendimentos que não permitem manter o arrendamento de uma habitação clássica, na segunda situação.

3 - Constituem exceções ao disposto no número anterior as situações de pessoa com deficiência profunda e em situação de comprovada violência doméstica.

Artigo 14.º

Crítérios e Guião de Análise Técnica

1 - O instrumento de parametrização, previsto no artigo anterior, aprofunda o diagnóstico e a intervenção junto dos agregados familiares registados na base de dados, visando a criação de respostas, a procura de alternativas e a sustentabilidade dos processos.

2 - O guião de análise técnica, conforme anexo III do presente regulamento, para efeitos de referência, define os conceitos, orienta o preenchimento da matriz e a respetiva pontuação.

Artigo 15.º

Divulgação de listagem ordenados dos pedidos

1 - As listas com as homologações das matrizes de análise são ordenadas e classificadas por tipologia de habitação adequada ao agregado familiar, de acordo com a pontuação obtida na matriz de análise.

2 - De acordo com as listas referidas no número anterior, será atribuída uma habitação ao agregado familiar mais bem posicionado por tipologia, sempre que se verifique a existência de pelo menos uma habitação no parque municipal.

3 - Quando dois ou mais agregados familiares são avaliados com a mesma pontuação, estes deverão ser ordenados em primeiro lugar na lista de acordo com os seguintes critérios de prioridade:

- a) O em que existe algum elemento com deficiência;
- b) O em que existe algum elemento vítima de violência doméstica;
- c) O com mais pontuação nas condições de habitabilidade.

4 - A consulta da listagem é feita junto dos serviços da unidade orgânica de Ação Social, apenas pelos candidatos inscritos, sem prejuízo da proteção de dados pessoais prevista na lei.

Artigo 16.º

Audiência de Interessados

1 - Consultada a listagem, aos interessados assiste o direito de se pronunciarem por escrito e no prazo de 10 dias, sobre a classificação obtida na matriz de análise, nos termos do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

2 - Para os efeitos do presente artigo, os/as interessados são os/as requerentes com uma matriz de análise homologada nos termos dos artigos 13.º e 14.º.

3 - Os/as requerentes deverão, em qualquer momento, comunicar aos serviços da unidade orgânica de Ação Social do Município qualquer alteração no seu agregado familiar e das suas condições sociais, económicas ou habitacionais.

4 - Atualização implica a elaboração de uma nova matriz de análise e de todo o consequente processo de homologação, ou apenas uma informação técnica a confirmar a manutenção dos dados.

5 - As atualizações são registadas na base de dados e os serviços da unidade orgânica de Ação Social por sua iniciativa podem proceder às atualizações que considere adequadas e necessárias.

Artigo 17.º

Atribuição da Habitação

1 - O/A(s) candidato/a(s) mais bem posicionado(s) na lista referida no artigo 15.º são notificados para que no prazo de 15 dias úteis compareçam no gabinete de Ação Social, para validação da documentação entregue aquando da instrução do pedido, nos termos do artigo 9.º.

2 - Após a validação da documentação referida no número anterior, o/a interessado/a dispõe do prazo de 5 dias úteis para aceitar a habitação disponível.

3 - Não há lugar a atribuição de habitação quando resulte da validação da documentação exigida no n.º 1 do presente artigo, qualquer alteração que viole as condições de acesso definidas no artigo 6.º.

4 - A atribuição de habitação é formalizada mediante despacho de aprovação do Presidente da Câmara Municipal, suportada em informação técnica elaborada para o efeito, e posterior assinatura do respetivo contrato de arrendamento.

5 - À data de ocupação da habitação em regime de renda apoiada é necessário que se verifiquem as condições sociais e económicas que deram origem à posição do agregado na lista da base de dados, para que se possa proceder ao contrato de arrendamento.

6 - Em caso de inadequação da tipologia do fogo disponível para o agregado familiar do/a requerente, proceder-se-á à substituição deste pelo/a requerente seguinte na lista de classificação por tipologia do fogo disponível, sem prejuízo da sua permanência na lista da base de dados.

7 - O/A requerente cujo fogo era inadequado nos termos do anterior n.º 6 constará na lista seguinte como caso prioritário, aparecendo como o 1.º da lista, tendo em conta a sua tipologia.

8 - Em caso de recusa justificada da habitação apresentada pelo requerente aos serviços da unidade orgânica de Ação Social do Município e validada superiormente, este permanece na lista na ordem de acordo com a sua pontuação. O requerente só pode apresentar uma única recusa justificada, sob pena de exclusão da base de dados.

9 - Na sequência da recusa mencionada no número anterior, os/as requerentes só poderão efetuar novo pedido de atribuição de habitação junto do Município decorridos 5 anos.

Artigo 18.º

Aceitação e Formalização de Contrato

1 - A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento, que fica sujeito ao regime de arrendamento apoiado de acordo com o regime legal em vigor sobre a matéria, atualmente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada na sua atual redação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 - O contrato é assinado em duplicado ficando um exemplar para cada uma das partes.

3 - À data de celebração do contrato, o/a interessado/a deve cumprir com todas as condições de acesso, nomeadamente, as referidas no artigo 6.º.

Artigo 19.º

Extinção do Procedimento

Considera-se extinto o procedimento com:

- a) A atribuição da habitação ao requerente e ao respetivo agregado familiar;
- b) A decisão da improcedência do pedido;
- c) A desistência do pedido por qualquer das partes.

CAPÍTULO IV

Gestão do Património de Habitação Municipal

Artigo 20.º

Forma, Conteúdo e Prazo do Contrato

1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- 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, suas renovações e denúncia e oposição à renovação;
- 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 não pode ser superior a três anos.
- i) Cessaçãõ da vigência do contrato.

2 - Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

3 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo inicial de 10 anos, renovando-se automaticamente por iguais períodos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias, respetivamente para senhorio e arrendatário, relativamente à data do termo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 21.º

Vencimento e pagamento da renda

1 - Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 - O pagamento da renda deve ser efetuado até ao último dia do mês do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato e disponibilizadas pelos serviços do Município.

3 - Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência, débito em conta bancária do arrendatário ou por Multibanco, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 22.º

Valor da renda

1- O valor da renda em regime de arrendamento apoiado 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 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.

2 - O Município dispõe de aplicação eletrónica que efetua automaticamente os cálculos dos valores de renda em regime de renda apoiada com base a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada na sua atual redação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

3 - A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações em regime de arrendamento apoiado, no valor correspondente a 5 % do indexante aos apoios sociais (IAS), vigente em cada momento.

Artigo 23.º

Aplicação das Rendas

1 - A utilização dos fogos camarários implica o pagamento de uma renda fixada de acordo com os critérios legais e regulamentares em vigor.

2 - A Câmara Municipal de Lagoa atualiza, bienal e automaticamente, a renda, de acordo com os rendimentos do agregado familiar, incluindo os rendimentos dos munícipes com autorização de coabitação, e desde que se verifique as condições gerais de ocupação prevista no presente regulamento.

3 - Para aplicação do número anterior, as famílias serão informadas, por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência, dos documentos que têm de apresentar ao Município, para efeitos da atualização do valor da referida renda;

4 - A renda pode ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique a alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante das seguintes situações devidamente comprovadas:

a) Morte;

b) Invalidez permanente e absoluta ou geradora de incapacidade de angariar meios de subsistência;

c) Doença crónica;

d) Desemprego de um dos seus membros;

e) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto.

5 - Nos casos descritos no número anterior, o reajustamento é aprovado pelo prazo de 6 meses, renovável por igual período, mediante prova sucessiva a apresentar pelo arrendatário, sob pena de aplicação da renda anterior.

6 - O preço técnico atualiza-se, também, anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda apoiada.

7 - Qualquer alteração do valor da renda ou do preço técnico será comunicada ao arrendatário, com pelo menos 30 dias de antecedência.

8 - A entidade locadora, o Município pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respectivos processos.

9 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto nos números anteriores, dá lugar ao pagamento por inteiro da respectiva renda técnica.

10 - O não pagamento oportuno da renda, designadamente nos prazos estipulados nos números 1 e 2 do artigo 21º, do presente regulamento, no prazo igual ou superior a 90 dias, da data estipulada constitui justa causa para a resolução do contrato de arrendamento e, conseqüentemente, a aplicação do disposto nos artigos 25º ou 26º, de acordo com informação técnica dos serviços da unidade orgânica de Ação Social decisão do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 24.º

Atualização e revisão da renda

1 - Além da atualização bianual prevista no número 2 e 4 do artigo 23º, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

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) Em situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

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

3 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio os elementos que este 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.

4 - A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

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

6 - A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

Artigo 25.º

Mora do Arrendatário

1 - Constitui mora do arrendatário sempre que se verifique o incumprimento do pagamento do valor da renda, total ou parcial, no prazo igual ou superior a 90 dias, ao estipulado no n.º 1 do artigo 21º e 10.º do artigo 23.º, e, nesta circunstância, o senhorio, através do Presidente da Câmara, tem o direito de resolver, justificadamente, o contrato e ordenar a imediata entrega do imóvel, concedendo prazo não superior a 10 dias úteis para o efeito, e promover a ação de despejo, tomando posse administrativa do imóvel, caso a entrega não seja voluntária naquele prazo, tudo sem prejuízo de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização até 15 % do valor total em dívida, salvo se o pagamento for regularizado num prazo máximo de 10 dias uteis ou se contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 - Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o Município de Lagoa tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos a partir do último dia do mês vigente.

3 - A receção de novas rendas não priva o Município do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

4 - O arrendatário pode pôr fim à mora e evitar a aplicação do disposto no n.º 1 supra, procedendo, até à decisão de resolução do contrato de arrendamento, ao pagamento ao Município das rendas em atraso e a indemnização referida no n.º 1, mas por uma única vez ao longo da vigência do contrato.

Artigo 26.º

Celebração de Acordo Regularização de Dívida

1 - Em caso de dívida, poderá a Câmara Municipal de Lagoa, e a título excepcional, proceder à celebração de acordos de regularização de dívida e seu pagamento faseado, que serão avaliados tendo em conta a situação socioeconómica do agregado familiar e todo o histórico de liquidação mensal da renda do arrendatário/a.

2 - Os termos gerais dos acordos de regularização de dívida são definidos segundo critérios de equidade e igualdade, assim como, mediante informação elaborada pelos serviços sociais, e validados superiormente pela Presidente da Câmara Municipal.

3 - Em caso de incumprimento do Acordo de Regularização de Dívida, o Presidente da Câmara Municipal de Lagoa resolverá, imediatamente, o contrato de arrendamento e dará início a todas as diligências, extra-judiciais e judiciais, necessárias, adequadas e eficaz para cobrança coerciva da dívida, acrescida dos juros legais que lhe são devidos, e despejo da moradia, aplicando-se o previsto na parte final do n.º 1 do artigo 25.º.

Artigo 27.º

Transmissão de arrendamento em caso de divórcio ou separação judicial

1- Incidindo o arrendamento sobre a casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles, sendo que na falta de acordo cabe ao tribunal decidir.

2 - No caso previsto na parte final do número anterior, a falta de impulso judicial pelos arrendatários, no prazo de 6 meses a contar da separação, implica a imediata cessação da vigência do contrato e a obrigação da entrega da moradia ao Município.

3 - O Município deve aguardar a notificação da decisão de transmissão ou de concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa a fim de proceder em conformidade.

4 - A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar ao reajustamento da renda.

Artigo 28.º

Transmissão por morte do Titular

1 - O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de dois anos;
- c) Descendente ou ascendente que vivessem em economia comum com o arrendatário há mais de dois anos e, conseqüentemente, integrem o agregado familiar do arrendatário.

2 - Nos casos previstos nas alienas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no local há mais de dois anos.

3 - Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o arrendatário vivesse em união de facto, para o descendente do falecido ou para o seu ascendente ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4 - A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar ao reajustamento da renda.

Artigo 29.º

Transferência por iniciativa do Município

1 - Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, o Presidente da Câmara Municipal de Lagoa pode proceder à transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para outra habitação, nos seguintes casos:

- a) Situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;

- b) Realojamento decorrente de operações urbanísticas;
- c) Degradação da habitação incompatível com a sua ocupação;
- d) Saúde pública e segurança de pessoas e bens, designadamente ruína de edifícios municipais;
- e) Subocupação ou sobrelotação da habitação face aos números de elementos do agregado familiar;
- f) No âmbito de projetos para rentabilização do património e outras situações previstas na Lei.

2 - A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar ao reajustamento da renda.

Artigo 30.º

Transferência por Subocupação e por alienação

1 - No caso dos serviços da unidade orgânica de Ação Social verificar a existência de uma habitação em subocupação ou sobrelotação, o/a arrendatário e respetivo agregado familiar podem ser transferidos para outra habitação de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando:

- a) O arrendatário, o cônjuge ou equiparado tenha idade igual ou superior a 70 anos;
- b) A transferência possa contribuir para o agravamento do estado de saúde de um dos elementos do agregado familiar devido a doença grave, crónica ou deficiência, devidamente comprovada pelo médico assistente.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a transferência pode ser concretizada por acordo das partes.

3 - O incumprimento pelo arrendatário no prazo de 90 dias da decisão de transferência para a habitação indicada implica o pagamento por inteiro de renda do montante correspondente à renda máxima, e imediato início do processo de cessação do contrato de arrendamento, que culminará com a comunicação, fundamentada, do Município aos arrendatários, após o prazo concedido de audiência prévia.

Artigo 31.º

Transferência por iniciativa do Arrendatário

1 - O arrendatário pode requerer a transferência de habitação nas seguintes situações, desde que devidamente comprovadas:

- a) Problemas de saúde, relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença crónica impeditivas, desde que exista implicação direta com as condições da habitação;
- b) Situações de extrema gravidade sociofamiliar e com risco para a integridade física, menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima respetiva;

c) Transferência para tipologia inferior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida.

2 - Nas situações previstas na alínea b), o pedido pode ser efetuado por qualquer interessado.

3 - O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

4 - A transferência está condicionada à existência de habitação vaga com a tipologia adequada, ou vaga em resposta de acolhimento temporário de emergência ou outra que venha a existir no concelho de Lagoa.

5 - Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos cinco anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 32.º

Condições gerais de transferência

1 - Constituem condições cumulativas de transferência:

a) Inexistência de dívidas de renda ou incumprimento de Acordo de Regularização de dívida;

b) Boas condições de conservação da habitação arrendada, comprovadas mediante avaliação técnica do gabinete de ação social da Câmara Municipal de Lagoa;

c) Cumprimento dos requisitos para atribuição de habitação do património do Município previstos no artigo 6.º do presente regulamento.

2 - A transferência formaliza-se mediante a celebração de novo contrato de arrendamento e respetivo cálculo de renda.

3 - As transferências devem decididas pela Presidente da Câmara Municipal da Lagoa, após fundamentação dos serviços da unidade orgânica da ação social.

4 - Em caso de mora relativa ao pagamento da renda, o agregado familiar pode ser transferido para outra habitação mediante a celebração de um contrato de arrendamento no regime de renda apoiada, subordinado a condição resolutiva e a acordo de regularização de dívida.

5 - A condição resolutiva prevista no número anterior consiste no incumprimento do acordo de regularização de dívida celebrado nos termos do artigo 26.º

6 - Em caso de incumprimento do acordo de regularização de dívida o contrato de arrendamento caduca nos termos da alínea b) do artigo 1051.º do Código Civil, procedendo-se ao despejo nos termos da lei.

Artigo 33.º

Procedimento da Transferência

1 - O senhorio pode proceder à transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para outra habitação, a título provisório, nas situações de emergência; saúde pública; problemas de saúde devidamente comprovados; degradação da habitação incompatível com a sua ocupação; segurança de pessoas e bens; e situações de extrema gravidade social com risco para a integridade física.

2 - A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base dessa determinação e deve ser precedida de audiência prévia do arrendatário nos termos do disposto no artigo 121.º do CPA.

3 - A comunicação do Município de Lagoa relativa à transferência do arrendatário deve indicar a morada da nova habitação, mencionar a obrigação de desocupação e entrega da habitação e o prazo fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 30 dias, bem como a consequência do não cumprimento daquela obrigação que o seu despejo.

4 - A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número antedito no prazo fixado torna exigível a desocupação e entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para despejo.

5 - A transferência provisória que implique regresso à habitação de origem não dá lugar à celebração de novo contrato de arrendamento, no entanto, celebrar-se-á um acordo temporário de transferência, mantendo-se o vínculo contratual existente, sem prejuízo da atualização anual do valor da renda.

6 - Nas situações em que se verifique a impossibilidade de regresso à habitação municipal de origem, a transferência provisória pode ser consolidada em definitiva.

7 - A transferência, quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado, mas nunca poderá implicar situação de sobrelotação.

Artigo 34.º

Obrigações do Município

São obrigações do Município:

1- Promover uma gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prestação de um serviço público de habitação, à luz do direito à habitação consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa;

2- Manter o património habitacional municipal num estado de conservação adequado e geri-lo numa ótica de sustentabilidade e interesse público;

3- Apoiar as iniciativas dos munícipes e das comunidades locais tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais;

4- Promover a capacitação dos inquilinos municipais para a participação na gestão do edificado municipal;

5- Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares, nos termos da Lei e do presente regulamento;

6- Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da Lei;

7- Atuar segundo as regras da boa-fé e os princípios da igualdade, da justiça, e da imparcialidade, na prossecução do interesse público;

8- Prestar aos particulares e suas organizações as informações e os esclarecimentos de que careçam; e

9- Responder às reclamações apresentados pelos interessados.

Artigo 35.º

Direitos do Arrendatário

São direitos do arrendatário:

1- O gozo da habitação para o fim a que se destina;

2- Solicitar o reajustamento da renda, a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente e absoluta, doença crónica ou desemprego de um dos seus membros;

3- Realizar obras de beneficiação na habitação que não alterem a estrutura da habitação e desde que previamente autorizadas pelo Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, designadamente a substituição e a reparação de torneiras, fechaduras, interruptores, louças sanitárias, pavimentos, portas interiores ou todas as caixilharias;

4- Solicitar informações aos serviços do Município no âmbito da sua habitação;

5- Apresentar sugestões que visem a melhoria da qualidade de vida nas zonas em que se inserem;

6- Solicitar a transmissão do arrendamento, nos termos previstos no presente regulamento.

Artigo 36.º

Obrigações do Arrendatário

Sem prejuízo das demais legalmente previstas, constituem, em especial, obrigações de todos os arrendatários municipais:

1- Residir na habitação a título permanente, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil e n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, na sua atual redação, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

2- Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município obrigatórias nos termos da lei e deste regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

3- Dar à habitação a utilização a que se destina;

4- Pagar a renda, integral e oportunamente nos prazos previsto no presente regulamento e estipulados pelo Município e nos locais estipulados para o efeito;

5- Facultar aos colaboradores ou fornecedores autorizados pelos serviços da unidade orgânica da Ação Social da Câmara Municipal de Lagoa o acesso à habitação para vistoria ou para realização de obras na mesma;

6- Utilizar a habitação de acordo com a lei, os bons costumes e a ordem pública;

7- Não proporcionar hospedagem, sobre locação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos do arrendamento;

8- Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza e de conservação;

9- Utilizar corretamente as áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;

10- Cumprir as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança e outras normas, designadamente no que se refere à emissão de fumos, ruídos, ou outros fatos semelhantes;

11- Adotar comportamentos responsáveis promovendo a conservação do ambiente de modo a contribuir para o desenvolvimento sustentável da área residencial;

12- Resolver pacificamente conflitos familiares e de vizinhança;

13- Ser responsável pela posse e circulação de animais domésticos, devendo assegurar que os mesmos não causam quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, tendo de cumprir a legislação vigente relativa a esta matéria, designadamente a que diz respeito a animais perigosos e potencialmente perigosos;

14- Informar aos serviços do Município sobre quaisquer perigos, situações irregulares ou ilícitas que se verifiquem no interior das habitações ou nos espaços comuns ou sempre que terceiros se arroguem o direito à habitação;

15- Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;

16- Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;

17- Responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer danos que provoque na habitação ou espaços comuns;

18- Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio;

19- Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, designadamente, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato, indemnizando a entidade locadora de todos os prejuízos que se verifiquem;

20 - Não prestar falsas declarações;

21- Cumprir integralmente o contrato de arrendamento celebrado.

Artigo 37.º

Vistoria do Imóvel Município

1- Os serviços da Câmara Municipal de Lagoa podem, a todo o tempo, vistoriar as habitações atribuídas.

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

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação das habitações com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos arrendatários; e

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

3- A realização da vistoria pode ser agendada previamente ou realizada sem aviso caso esteja em causa salvaguardar a integridade física dos arrendatários ou do estado do imóvel municipal.

4- Da vistoria realizada na habitação será lavrado um auto com a descrição sucinta, mas completa, do estado da habitação, das diligências efetuadas e dos trabalhos nela realizados.

5- A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação para os efeitos previstos nos números anteriores consubstancia o incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento apoiado.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 38.º

Resolução pelo senhorio

1- Além de outras causas de resolução previstas na Lei geral, no NRAU, na Lei n.º 81/2014 Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada na sua atual redação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, restantes diplomas legais sobre esta matéria, e no presente regulamento, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo senhorio:

a) Incumprimento de qualquer das obrigações, gerais ou específicas, previstas legalmente, no artigo 36.º e demais do presente regulamento e no contrato de arrendamento, pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;

b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento;

c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

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

e) O conhecimento pelos serviços do Município da prática de atividades ilícitas que decorram na habitação.

2- Nos casos das alíneas do número anterior, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

3- Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 39.º

Cessação do contrato por renúncia

1- Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio.

2- 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 duas 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 ofício com envio registado, ou por via eletrónica para mail do arrendatário ou de um elemento do agregado familiar, com pedido de recibo de leitura e entrega, e que esta entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, bem como, informações recolhidas junto de entidades comunitárias da zona de residência do agregado familiar.

3- A comunicação deve 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 opera no termo do prazo de 30 dias uteis a contar da data da última tentativa de contacto e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias.

Artigo 40.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei 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, acrescidas de 25 %.

Artigo 41.º

Despejo

1- Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2- São da competência do Presidente da Câmara Municipal, consoante for o caso, 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, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário, após 30 dias da cessação ou resolução do contrato.

Artigo 42.º

Dados pessoais

1- O senhorio de uma habitação arrendada ou subarrendada em regime de arrendamento apoiado pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública, devendo os serviços prestar a informação em prazo inferior a 30 dias.

2- O senhorio é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

3- O tratamento dos dados pelo senhorio nos termos da presente lei depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

4- Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

5- O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

6- O senhorio obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto na presente lei, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 43.º

Isenções e outros benefícios

1- Os arrendatários no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente destinados a fins habitacionais e às habitações em regime de arrendamento apoiado, beneficiam de isenção do pagamento de impostos municipais incidentes sobre imóveis e de taxas municipais.

2- O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a presente lei tem a validade de 10 anos e pode ser baseado na avaliação de uma única habitação representativa do mesmo edifício, que vale ainda para as habitações de outros prédios idênticos do mesmo bairro.

Artigo 44.º

Tipo de Comunicações

1- A comunicação do senhorio ou do proprietário da habitação a informar o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

a) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio ao senhorio ou ao proprietário, que não pode ser inferior a 30 dias;

b) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em regime de arrendamento apoiado.

2- Após a receção dos elementos solicitados, o senhorio ou proprietário deve comunicar ao arrendatário ou ao ocupante o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3- Cabe ao senhorio ou ao proprietário enviar ao arrendatário ou ao ocupante dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo o senhorio optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4- As comunicações entre o senhorio ou proprietário e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos presentes neste regulamento.

5- A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de

arrendamento apoiado constitui fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso, e torna exigível a desocupação e a entrega da habitação.

6- A comunicação do senhorio ou do proprietário relativa à resolução ou à cessação da ocupação é realizada por ofício ou via eletrónica de acordo com a estipulado no presente regulamento.

Artigo 45.º

Ocupações sem título

1- São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações de que sejam proprietárias o Município de Lagoa por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2- No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, com efeitos imediatos.

3- Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar desocupação com recurso a apoio da polícia de segurança pública.

Artigo 46.º

Dúvidas na Aplicação do Regulamento

As dúvidas e omissões que surgirem do presente Regulamento serão resolvidas por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lagoa ou pelo Vereador com poderes delegados e com recurso à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada na sua atual redação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Aplicar-se-á subsidiariamente o Novo Regime de Arrendamento Urbano em tudo o que não seja incompatível com a índole da habitação em regime de renda apoiada.

Artigo 47.º

Disposições Finais

1- Cada arrendatário, atual e futuro, irá receber uma cópia do regulamento por via eletrónica ou por correio.

2- Após aprovação final e publicação, o presente Regulamento será disponibilizado no sítio institucional do Município www.lagoa-acores.pt para consulta de todos os munícipes.

Artigo 48.º

Norma Transitória

1- O presente regulamento revoga e substitui, integralmente, o Regulamento Municipal de Gestão das Habitações de Arrendamento Social.

2- Após a entrada em vigor, o presente regulamento aplica-se aos atuais arrendatários do Município de Lagoa que, assim, passam a reger-se pelas presentes disposições.

Artigo 49.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à da sua publicação em Diário da República.

Artigo 50.º

Anexos

1- Do presente regulamento consta três documentos em anexo, nomeadamente:

- a) Anexo I - FORMULÁRIO DE PEDIDO DE HABITAÇÃO
- b) Anexo II - MATRIZ DE ANÁLISE DA CANDIDATURA
- c) Anexo III - GUIÃO DE ANÁLISE TÉCNICO

2- Os documentos que constam em anexo, referenciados no ponto anterior, podem ser revistos e adaptados pelos serviços da Unidade Orgânica de Ação Social, de acordo com as adaptações técnicas de carácter social, habitacional e económico que decorram nas avaliações realizadas das candidaturas habitacionais realizadas.

ANEXOS

Anexo I – Formulário de Pedido de Habitação

(encontra-se publicitada no portal da Câmara Municipal)

Anexo II – Matriz de Análise da Candidatura

(encontra-se publicitada no portal da Câmara Municipal)

Anexo III – Guião de Análise Técnico

(encontra-se publicitada no portal da Câmara Municipal)