



MUNICÍPIO DE PESO DA RÉGUA

Regulamento n.º 773/2020

Sumário: Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional.

José Manuel Gonçalves, Presidente da Câmara Municipal do Peso da Régua, torna público, que por deliberação do Executivo Municipal de 13 de fevereiro de 2020 e sessão ordinária da Assembleia Municipal de 26 de fevereiro de 2020 foi aprovado o Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 139.º e 140.º do C.P.A., publica-se em anexo a versão final do Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional, o qual entrará em vigor no dia seguinte ao da presente publicação, podendo ser consultado no site institucional do Município em www.cm-pesoregua.pt.

6 de agosto de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Manuel Gonçalves*.

Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional

Nota justificativa

O direito à habitação encontra-se consagrado no ordenamento jurídico português como um direito fundamental de natureza social, cujo conteúdo pressupõe uma tarefa de concretização, que incumbe ao Estado e igualmente aos municípios.

Por força da alínea *i*) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais, os municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação e, de acordo com o n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, podem as autarquias locais aprovar regulamentos, visando adaptar a citada lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias.

Posto isto, e considerando a necessidade de implementar uma gestão eficiente, justa e igualitária do parque habitacional de arrendamento social do Município do Peso da Régua, justifica-se a elaboração de um normativo comum a todos os que o usufruem ou pretendem usufruir, especialmente no que concerne às regras a que estão sujeitas as suas relações contratuais para com o Município.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e o n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, a qual estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a Câmara Municipal do Peso da Régua aprovou o Regulamento sobre a gestão do parque habitacional de arrendamento social propriedade do Município do Peso da Régua.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Peso da Régua é elaborado ao abrigo e nos termos do artigo 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, todos do



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 do Peso da Régua, incluindo a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, bem como as normas de utilização.

2 — Para efeitos do número anterior, estão compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do município do Peso da Régua, integrados ou não em bairros ou nouro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação do Município, deva ser subordinada ao regime de renda apoiada ou a disciplina equivalente.

3 — O presente Regulamento aplica-se a todos os elementos do respetivo agregado familiar que aí residam legalmente e com autorização municipal.

Artigo 3.º

Conceitos

1 — Para efeitos do presente regulamento considera-se:

Agregado familiar: conjunto de pessoas, que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:

- a) Pelo arrendatário e seu cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
- b) Parentes e afins maiores em linha reta e em linha colateral até ao 3.º grau, e parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- c) Pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, nomeadamente, decorrente de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- d) Por quem tenha sido autorizado pela Câmara Municipal do Peso da Régua a permanecer na habitação.

Agregado monoparental: aquele que é constituído por um único adulto a viver com crianças e/ou jovens com direito ao abono de família (quer estejam a receber ou não).

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.

Deficiente: a pessoa com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

Indexante de apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da legislação aplicável.

Habitação com más condições de habitabilidade: espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas.

Alojamento precário: local improvisado e sem condições adequadas ao alojamento de um agregado familiar.

Sem abrigo: a pessoa que, de acordo com relatório enviado por instituição social competente, por não dispor de habitação, vive no espaço público, está alojada em abrigo de emergência, tem paradeiro em local precário ou permanece em alojamento temporário.

Residência Permanente: local onde o titular do contrato de arrendamento e o seu agregado têm organizada e centralizada a sua vida familiar e social, bem como a sua economia doméstica, com estabilidade e de forma duradoura.

2 — Os demais conceitos são os definidos na legislação aplicável em função da matéria, em especial na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.



Artigo 4.º

Âmbito

Ficam sujeitos ao presente regulamento todos os fogos habitacionais compreendidos no parque habitacional propriedade do Município do Peso da Régua, independentemente do regime jurídico e do instrumento que titule a sua ocupação, com as adaptações que se impuserem por força do disposto nos respetivos títulos de atribuição.

Artigo 5.º

Princípios

As relações que se estabelecem, ao abrigo do disposto no presente regulamento, entre o município e os arrendatários do seu parque habitacional obedecem aos princípios da igualdade, justiça e imparcialidade, tendo como objetivo uma gestão eficaz, eficiente e racional do mesmo.

Artigo 6.º

Competências

A gestão das habitações que integram o parque habitacional do Município é da competência da Câmara Municipal, sem prejuízo dos poderes conferidos ao Presidente e Vereadores nos termos do presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Atribuição de Habitações

SECÇÃO I

Regime

Artigo 7.º

Regime Geral

1 — A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante procedimento de concurso por inscrição, nos termos previstos no presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas pelo Município para atribuição, em regime de arrendamento apoiado, aos candidatos que, de entre os que se encontram inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no presente Regulamento.

3 — Compete à Câmara Municipal a abertura do concurso por inscrição, a designação e constituição do júri, bem como, a homologação da lista de hierarquização das candidaturas.

Artigo 8.º

Regime excecional

1 — Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado com dispensa de procedimento previsto no número anterior, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente, decorrente de:

- a) Desastres naturais e calamidades;
- b) Emergência social e outras situações de vulnerabilidade;
- c) Perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo situações de violência doméstica;
- d) Necessidades de realojamento decorrentes de obras de interesse municipal, operações urbanísticas e risco de derrocada.



2 — Nos casos previstos no número anterior não são aplicáveis as disposições do presente Regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.

3 — As condições de adequação e de utilização das habitações são definidas em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

4 — Compete à Câmara Municipal a atribuição de habitação nos termos do presente artigo, sem prejuízo de, por motivos de urgência e não sendo possível reunir a Câmara Municipal, o Presidente decidir a atribuição de habitação, ficando tal ato sujeito a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática.

SECÇÃO II

Acesso

Artigo 9.º

Condições de acesso

1 — Pode candidatar-se à admissão de atribuição das habitações sociais, a pessoa ou o agregado familiar que reúna, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Idade igual ou superior a 18 anos, ou emancipados nos termos da legislação aplicável;
- b) Nacionalidade portuguesa ou sendo de nacionalidade estrangeira detentores de títulos válidos de permanência no território nacional e que reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de setembro, na sua redação em vigor;
- c) Residência, em regime de permanência, há pelo menos cinco anos no Concelho do Peso da Régua;
- d) A habitação não reunir condições mínimas de habitabilidade, como por exemplo água canalizada, eletricidade e instalações sanitárias;
- e) Valor do Rendimento Mensal Corrigido per capita indexado ao IAS não superior aos valores constantes no Anexo I, parte integrante do presente Regulamento.

2 — A classificação dos agregados familiares resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes no Anexo I do presente Regulamento.

3 — 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 confirmação dos dados por eles declarados, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 10.º

Situações de impedimento

1 — Está impedido de arrendar ou manter o arrendamento de 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 a 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 descritas nas alíneas a) e b), não serão consideradas como impedimento, se à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, se provar a sua cessação.

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

4 — Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado por um período de dois anos quem pratique o previsto nas alíneas d) e e) do presente artigo.

Artigo 11.º

Habitação adequada

1 — A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a adequada à sua composição, relevando para o efeito, se for o caso, a existência de pessoas com mobilidade reduzida.

2 — Considera-se que a tipologia da habitação é a adequada à composição do agregado quando se situe entre o máximo e o mínimo previsto no quadro em anexo, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

Composição do agregado Número de pessoas	Tipo de habitação ⁽¹⁾	
	Mínimo	Máximo
1	T0	
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T4
5	T3	T5
6	T3	T6
7	T4	T7
8	T4	T8

⁽¹⁾ O tipo de habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento. Exemplo: T2 ou T3 — dois ou três quartos para três pessoas

SECÇÃO III

Procedimento de atribuição

SUBSECÇÃO I

Da candidatura

Artigo 12.º

Procedimento de atribuição

Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado efetuar-se-á mediante concurso por inscrição.

Artigo 13.º

Concurso por inscrição

O concurso por inscrição assume a modalidade de concurso por qualificação prévia dos interessados, sendo composto pelas seguintes fases:

- Apresentação de candidaturas;
- Habilitação de candidatos;
- Qualificação de candidatos;
- Atribuição de habitações.

Artigo 14.º

Apresentação da candidatura

1 — A fase de apresentação de candidatura corresponde ao período temporal concedido aos interessados para elaborarem e apresentarem a sua pretensão à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

2 — A candidatura à admissão de atribuição de habitação social pode ser efetuada ao longo do ano.

3 — O facto da pessoa ou agregado familiar apresentar a candidatura não lhe confere qualquer direito ao apoio.

Artigo 15.º

Processo de candidatura

1 — O processo de candidatura efetua-se seguindo os seguintes requisitos:

- a) Preenchimento de um formulário, fornecido pela Câmara Municipal do Peso da Régua;
- b) Fotocópia do cartão de cidadão ou de bilhete de identidade e do cartão de contribuinte fiscal do candidato e de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Fotocópia do documento de identificação civil, designadamente, cartão de cidadão estrangeiro, título de autorização de residência e passaporte, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos estrangeiros;
- d) Documentos adequados a demonstrar inequivocamente a residência há cinco anos ou mais anos no concelho do Peso da Régua, designadamente, atestado de residência e composição do agregado familiar emitido pela Junta de Freguesia da área de residência, contrato de arrendamento, recibos de água ou eletricidade;
- e) Fotocópia da última declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança do requerente e do agregado familiar;
- f) Nos casos de não obrigatoriedade de entrega de declaração de IRS, deve ser apresentada certidão negativa emitida pelo Serviço de Finanças;
- g) Fotocópias dos recibos de vencimento do requerente e do agregado familiar;
- h) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos pelos elementos do agregado e respetivos montantes mensais ou anuais, designadamente, de velhice, invalidez, sobrevivência, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença e pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
- i) Em caso de desemprego, subsídio social de desemprego ou beneficiário do rendimento social de inserção, declaração da Segurança Social indicando o montante mensal respeitante a subsídio;
- j) Em caso de menores sob tutela judicial, comprovativo da regulação do poder paternal;
- k) Em casos de situação de família monoparental:
 - i) Documento comprovativo do valor de pensão de alimentos dos menores;
 - ii) Em caso de não receção de pensão de alimentos dos menores, comprovativo da ação de incumprimento de pensão de alimentos ou comprovativo de abertura de processo de regulação paternal.
- l) Declaração da inscrição no centro de emprego, no caso de desempregado, que não beneficie de qualquer subsídio;
- m) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos do agregado familiar deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um mecanismo de proteção social ou declaração da impossibilidade;
- n) Quando existe no agregado familiar menores em idade de escolaridade obrigatória deve a frequência no estabelecimento de ensino ser comprovada por declaração emitida por aquela;
- o) Em caso de algum elemento do agregado familiar ser portador de deficiência, declaração da Segurança Social ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de subsídio auferido e respetivo montante mensal ou anual;

- p) Em caso de algum elemento do agregado familiar possuir grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, respetivo atestado médico de incapacidade multiusos;
- q) Em caso de vítimas de violência doméstica, documento comprovativo da atribuição do estatuto de vítima emitido pelas autoridades competentes;
- r) Nos casos em que se verifique que qualquer dos elementos do agregado familiar tem dependência crónica de alcoolismo ou toxicodependência deve sempre ser apresentado comprovativo emitido pelo organismo competente, da frequência em programa de reabilitação;
- s) Certidão atualizada, emitida pelo Serviço de Finanças, comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
- t) Comprovativo da situação regularizada perante a administração fiscal e segurança social ou autorização para a consulta online pelo Município do Peso da Régua.

2 — A junção pelo requerente da reprodução do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade nos termos da alínea b) e c) do número anterior não é obrigatória, podendo, em alternativa, a identidade do respetivo titular ser objeto de conferência pelos Serviços no ato de apresentação da candidatura, mediante exibição do respetivo documento.

3 — A Câmara Municipal do Peso da Régua pode, a qualquer momento, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares para instrução e atualização dos respetivos processos.

Artigo 16.º

Organização e análise da candidatura

1 — A Câmara Municipal organizará as candidaturas em processos individuais dos requerentes, podendo posteriormente solicitar documentos ou esclarecimentos complementares, bem como a apresentação de elementos instrutórios em falta.

2 — O candidato é notificado para os apresentar, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção sob pena de não o fazendo a candidatura se considerar ineficaz.

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

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

5 — Os dados constantes do formulário de candidatura podem, a todo o tempo, ser confirmados pelos serviços municipais junto de entidade competente.

6 — Os candidatos devem ser notificados da rejeição liminar da candidatura e respetivos fundamentos através de carta registada ou, se forem em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação, através de edital.

Artigo 17.º

Indeferimento

1 — A candidatura é indeferida sempre que não sejam cumulativamente reunidas as condições de acesso previstas no artigo 9.º do presente Regulamento.

2 — A decisão de indeferimento é antecedida de audiência dos interessados, que dispõem do prazo de 10 dias úteis, a contar da data de respetiva notificação, para se pronunciarem sobre o conteúdo da mesma.

Artigo 18.º

Exclusão

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 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos ficam ainda impedidos de apresentar, no prazo de dois anos, novo pedido de candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado no Município do Peso da Régua.

SUBSECÇÃO II

Da Classificação

Artigo 19.º

Classificação e critérios de desempate

1 — Às candidaturas que não sejam objeto de rejeição liminar ou indeferimento nos termos dos artigos anteriores, é aplicada a matriz de classificação constante no Anexo I, parte integrante deste Regulamento.

2 — Da aplicação da matriz de classificação resulta uma pontuação dos candidatos ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação final ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate é efetuado de acordo com os seguintes critérios de prioridade e por ordem decrescente:

- a) Número de elementos com doença ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- b) Agregado com rendimento mensal corrigido per capita inferior;
- c) Número de menores no agregado familiar;
- d) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) Vítimas de violência doméstica;
- f) Data de entrada do pedido.

Artigo 20.º

Lista de hierarquização das candidaturas

1 — Os candidatos têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser tomada a decisão final, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, dispondo do prazo de 10 dias úteis para, querendo, dizerem o que se lhes oferecer, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz de classificação.

2 — Para efeitos do número anterior será elaborada uma listagem de hierarquização das candidaturas, composta pelas candidaturas admitidas, com a respetiva priorização por ordem decrescente de acordo com a classificação obtida, com aplicação de critérios de desempate, se necessário, e indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar nos termos do artigo 11.º do presente Regulamento.

3 — Após análise das questões suscitadas em sede de audiência de interessados, conforme o previsto no n.º 1 do presente artigo, a proposta de classificação definitiva é submetida a homologação da Câmara Municipal.

4 — A lista de hierarquização homologada visa a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente, sempre que se verifique a existência de pelo menos uma habitação devoluta em condições de ser atribuída, e é publicitada no sítio da internet da Câmara Municipal do Peso da Régua, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, mediante a identificação das candidaturas por número de pessoas.

Artigo 21.º

Validade e renovação das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas são válidas pelo período de um ano, a contar da data de homologação da lista de hierarquização.

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior, caso não seja despoletado novo concurso, os candidatos incluídos em lista de hierarquização homologada podem, sob pena de caducidade,

proceder à renovação da respetiva candidatura para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, através de formulário próprio a disponibilizar no sítio da Internet da Câmara Municipal, até 15 dias antes do término do prazo de validade da candidatura.

3 — O caso previsto no número anterior, são utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que não existam alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação.

4 — O procedimento de renovação obedece aos trâmites previstos no presente Regulamento para o procedimento inicial, com as necessárias adaptações.

SUBSECÇÃO III

Da formalização

Artigo 22.º

Formalização da atribuição de habitação

1 — Sempre que se verifique a existência de habitações em condições de atribuição, os candidatos melhor posicionados na lista de hierarquização das candidaturas homologada, em função da tipologia da habitação, são notificados através de carta registada para no prazo de 10 dias úteis procederem à aceitação da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Ocorrendo a aceitação prevista no número anterior, devem os serviços solicitar ao candidato os documentos instrutórios da respetiva candidatura que já não se encontrem válidos.

3 — A constatação da violação das condições de acesso previstas no artigo 9.º ou de qualquer das situações de impedimento constantes do artigo 10.º determina a não atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

4 — A atribuição da habitação deve ser formalizada mediante a celebração de contrato de arrendamento apoiado, por escrito, nos termos previstos no artigo 24.º do presente regulamento, conjugado com o artigo 17.º e seguintes da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

Artigo 23.º

Desistência

1 — São considerados desistentes os interessados que:

- a) Após a notificação nos termos do n.º 1 do artigo anterior, não informem o Município da aceitação da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado, no prazo fixado;
- b) Recusem ou manifestem o seu desinteresse pela habitação atribuída.

2 — A recusa ou desinteresse devem ser manifestados por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.

3 — A desistência da habitação atribuída determina a exclusão da lista de hierarquização homologada.

4 — Em caso de desistência, procede-se à atribuição da habitação em regime de arrendamento apoiado ao candidato imediatamente seguinte na lista de hierarquização homologada.

Artigo 24.º

Conteúdo e forma do contrato de arrendamento

1 — Sem prejuízo de quaisquer outras cláusulas permitidas por lei, o contrato de arrendamento deve conter 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 revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação de declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.

2 — O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

3 — Findo o prazo previsto no número anterior, se nenhuma das partes se opuser à renovação mediante comunicação enviada à contraparte com antecedência de 180 dias, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

4 — Constitui fundamento para a não renovação do contrato o não cumprimento das condições de atribuição de habitação previstas na presente Regulamento.

5 — O contrato de arrendamento deve sempre respeitar a forma escrita.

CAPÍTULO III

Gestão do Parque Habitacional

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 25.º

Âmbito

Os titulares do direito de ocupação das habitações que integram o parque habitacional social do Município, bem como os elementos do respetivo agregado familiar, ficam sujeitos ao cumprimento do disposto no presente Capítulo.

SECÇÃO II

Renda

Artigo 26.º

Valor da renda

1 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, 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 — A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.



3 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

4 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Artigo 27.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 as restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 — O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e forma estabelecidos no contrato.

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

4 — Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida nos termos do artigo 32.º do presente Regulamento.

Artigo 28.º

Atualização do valor da renda

A renda é atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização legais, sendo que a primeira terá lugar decorrido um ano do início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, a qual será comunicada ao arrendatário por correio registado, com uma antecedência mínima de 30 dias.

Artigo 29.º

Declaração de rendimentos

Para efeitos da atualização anual do valor da renda prevista, os arrendatários devem declarar anualmente ao município do Peso da Régua e de acordo com solicitação dos serviços camarários os respetivos rendimentos do agregado familiar.

Artigo 30.º

Incumprimento da declaração de rendimentos

1 — O incumprimento do disposto no artigo anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo previsto no artigo 46.º do presente regulamento.

2 — O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.

Artigo 31.º

Mora do arrendatário

1 — Quando a renda não for paga no prazo estabelecido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento, tem o Município o direito de exigir, para além da renda, uma indemnização no valor de 50 % do valor da renda.

2 — Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento de renda por período superior a seis meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.

3 — O previsto no número anterior não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego



ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara Municipal antes de decorrido o prazo de seis meses.

4 — As situações previstas no n.º 3 do presente artigo conferem ao arrendatário o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.

Artigo 32.º

Plano de pagamento de rendas e indemnizações em dívida

1 — A Câmara Municipal pode, caso a caso, deliberar estabelecer com o arrendatário um plano de pagamento das rendas e indemnizações em dívida.

2 — O plano de pagamento das rendas e indemnizações em dívida a que se refere o número anterior poderá ser definido em conjunto com o arrendatário e de acordo com a capacidade económica do mesmo, caso se justifique.

Artigo 33.º

Reavaliação do valor da renda apoiada

1 — A renda apoiada pode, a todo o tempo e nos termos do artigo 26.º do presente regulamento, ser reajustada, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

2 — A modificação prevista no número anterior depende de apresentação, pelo concessionário, de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, em termos claros e precisos, devidamente acompanhado dos documentos que a fundamentem.

3 — O Município do Peso da Régua, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicará ao inquilino, por escrito, a decisão que tiver recaído sobre o pedido formulado nos termos do número anterior, fixando a nova renda caso o mesmo tenha sido atendido com efeito à data do pedido.

4 — O município pode, a todo o tempo, solicitar ao concessionário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização do processo administrativo da concessão, designadamente os necessários, ao rigoroso apuramento da renda apoiada, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a 30 dias.

SECÇÃO III

Obrigações

Artigo 34.º

Obrigações do Município

O Município, enquanto entidade locadora, está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

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, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e 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, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar 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, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Artigo 35.º

Obrigações dos arrendatários

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, comunicados e comprovados por escrito junto do Município, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto de determinou a situação de ausência;
- c) Avisar imediatamente o Município do Peso da Régua sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
- e) Pagar a renda, no montante, prazo e local previstos no contrato;
- f) Manter o imóvel, as áreas de utilização comum e todas as demais estruturas e equipamentos públicos associados à habitação, em bom estado de conservação e limpeza, fazendo uma utilização cuidada dos mesmos;
- g) Conservar as instalações de eletricidade, água, gás, esgotos e todas as canalizações, sendo da sua responsabilidade o pagamento das reparações sempre que se verifique uma má utilização das mesmas;
- h) Promover a instalação dos contadores da água, gás e eletricidade na habitação, sendo da sua responsabilidade o pagamento das despesas e encargos decorrentes dos respetivos contratos de fornecimento;
- i) Assumir os encargos com as pequenas obras necessárias à manutenção do fogo, designadamente, substituição de torneiras, loiças sanitárias, pavimentos, persiana, autoclismos e realização de pinturas;
- j) Não permitir a permanência ou coabitação na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar sem autorização prévia do Município do Peso da Régua;
- k) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 37.º deste regulamento.

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 de 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 indeterminado;



- 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.

SECÇÃO IV

Utilização das habitações

Artigo 36.º

Utilização das Habitações

1 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, ficando interdita a sua utilização para fim diferente do definido no contrato de arrendamento.

2 — No uso das habitações, o arrendatário está ainda proibido de:

- a) Destinar a habitação a usos ofensivos dos bons costumes e a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
- b) Alterar os acabamentos interiores e exteriores sem a prévia autorização da Câmara Municipal;
- c) Instalar ou construir, sem autorização expressa da Câmara Municipal do Peso da Régua, quaisquer equipamentos e estruturas que alterem o interior ou o exterior da habitação;
- d) Armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;
- 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 ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública;
- f) Colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, do logradouro ou dos alçados;
- g) Sacudir tapetes, roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetam os vizinhos;
- h) Colocar roupa a secar nas zonas comuns dos edifícios.

3 — No que respeita à permanência de animais domésticos na habitação, deve respeitar as seguintes condições:

- a) Só são aceites animais como cães e gatos de companhia, no respeito pelo disposto na legislação aplicável, designadamente no Decreto-Lei n.º 313/2003, de 17 de dezembro, com a redação introduzida pela Lei n.º 49/2007, de 31 de agosto, aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodo aos vizinhos.

Artigo 37.º

Obras nas habitações

1 — Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento escrito do Presidente da Câmara Municipal, e desde que, cumulativamente:

- a) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem de qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e a estabilidade e segurança do edifício, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas.

2 — Cada arrendatário é obrigado a realizar na sua habitação, com a maior brevidade, as obras e reparações que se tornem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas outras

habitações ou nas partes comuns, sempre que esses danos, perturbações e prejuízos resultem ou possam resultar de defeito, degradação, avaria, acidente, sinistro, instalação ou uso de equipamentos especiais ou outros factos respeitantes à habitação em causa, desde que comprovada responsabilidade do arrendatário na situação em causa.

3 — As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

4 — São obras de conservação ou reparação da responsabilidade e a cargo do arrendatário:

- a) Manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismo e armários de cozinha;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores.

5 — Se o arrendatário não tiver condições para custear as obras e reparações referidas no número anterior, designadamente, no caso de se comprovar devidamente, após análise desencadeada pela Divisão de Desenvolvimento Social e Equipamentos, que o mesmo apresenta uma situação económica precária, o Município poderá assumir a realização das obras e reparações.

Artigo 38.º

Obras a cargo do Município

Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários e, ainda, as que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

Artigo 39.º

Uso das partes comuns dos edifícios

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

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

- a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;
- b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
- c) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 40.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes comuns

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

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destina-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário 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 da pessoa responsável;
- e) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pelo Município;
- f) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo;
- g) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
- h) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, pátios e outras zonas de uso comum, mas apenas em locais próprios para o efeito;
- i) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- j) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- k) Não violar ou abrir as caixas elétricas ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- l) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação de pessoas;
- m) Avisar a Câmara Municipal sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

SECÇÃO V

Transmissão

Artigo 41.º

Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão judicial nesse sentido.

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá de ser comunicada e devidamente comprovada, mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal do Peso da Régua.

Artigo 42.º

Transmissão por morte

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Aos descendentes menores de idade desde que a respetiva tutela ou guarda de facto não disponha de habitação própria ou a descendentes maiores que com ele coabitem há mais de um ano;
- c) Afim na linha reta que com ele conviva há mais de um ano;
- d) Pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges;
- e) Parentes e afins da linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivessem há mais de cinco anos.

2 — A posição do arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele mencionadas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o sustento do agregado familiar.

3 — O direito à transmissão previsto no n.º 1 deste artigo não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.



4 — Para reconhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário realizar prova documental da condição invocada, a qual é objeto por parte dos serviços camarários e despacho pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

SECÇÃO VI

Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 43.º

Resolução

1 — Além das causas de resolução previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, e demais disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município do Peso da Régua:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no contrato de arrendamento;
- b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º do presente Regulamento;
- c) A prestação de falsas declarações, 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.

2 — Considera-se também incumprimento contratual por parte do arrendatário, constituindo fundamento de resolução do contrato pelo Município do Peso da Régua:

- a) A mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário;
- b) A mora superior a 15 dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses;
- c) Incumprimento reiterado pelo arrendatário ou agregado familiar dos demais deveres e obrigações constantes no presente Regulamento;
- d) A recusa do arrendatário, após notificação para o efeito e no prazo concedido, em demolir obras ou remover instalações que tenham sido efetuadas sem autorização do Município;
- e) A recusa do arrendatário, após intimação para o efeito e no prazo concedido pelo Município, em reparar os danos causados no imóvel e ou espaços comuns, resultantes de causa que lhe seja imputável ou ao seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos;
- f) O arrendatário e seu agregado familiar deixe de reunir as condições e ou deixe de possuir os requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento apoiado, nos termos do presente Regulamento e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;
- g) A falta ou insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes à comunicação prevista no artigo 47.º, no prazo fixado, ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado no âmbito do procedimento previsto na mesma disposição;
- h) Usar ou consentir que outrem use a habitação para fins diferentes daquele a que se destina;
- i) Utilizar a habitação para práticas ilícitas ou desonestas;
- j) Realizar quaisquer obras ou alterar as características da habitação, sem autorização do Município, ou praticar atos que nele causem deteriorações, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos do artigo 1043.º do Código Civil;
- k) Ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onera ou gratuitamente, o gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer outro elemento do agregado familiar, designadamente, através da cessão da posição contratual, do subarrendamento, da hospedagem ou do comodato.

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

Artigo 44.º

Cessação

1 — Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido a superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 35.º, 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.

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 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 seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida da 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 nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 45.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 46.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município do Peso da Régua, por qualquer dos motivos previstos no presente Re-



gulamento ou demais legislação aplicável, o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados, deve ordenar e mandar executar o despejo.

2 — O despejo é executado com auxílio das autoridades policiais territorialmente competentes.

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 Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 47.º

Comunicações

1 — A comunicação do Município do Peso da Régua 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 Município 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 Município 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 Município optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4 — As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos termos dos regulamentos previstos na presente lei e das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

a) As cartas dirigidas ao arrendatário ou ao ocupante devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado ou ocupado;

b) As cartas dirigidas ao Município devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou para o endereço indicado pelo próprio à outra parte;

c) Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele;

d) Quando a comunicação assinada pelo Município for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção;

e) Caso se opte pelo envio de carta registada com aviso de receção e a mesma seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, se o aviso de receção tiver sido assinado por pessoa diferente do destinatário, o Município procederá à entrega dessa comunicação em mão;

f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, o Município manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação na porta da entrada da habitação arrendada ou ocupada e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia, considerando -se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.



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 constituem fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso.

6 — A comunicação do Município, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos da presente lei e dos regulamentos nela previstos, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.

Artigo 48.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pelo Município do Peso da Régua.

Artigo 49.º

Direito subsidiário

Em tudo o mais que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a demais legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, com as devidas adaptações.

Artigo 50.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as normas regulamentares sobre a matéria, em vigor no Município do Peso da Régua.

Artigo 51.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

ANEXO I

Matriz de classificação

Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	12	1,2	
	Estruturas provisórias (barracas, roulotte, outro)	9		
	Partes de edificações (parte de casa, pensão, quarto, estabelecimento coletivo).	6		
	Edificações (casa arrendada, casa de função, casa emprestada).	0		
Motivo do Pedido de Habitação	Falta de Habitação	10	1	
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade (risco de reína ou sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade).	8		



Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade.	6		
	Outros motivos	0		
Tempo de Residência no Concelho	Mais de 7 anos	3	0,3	
	De 5 a 7 anos	1		
	Inferior a 5 anos	0		
Tipo de Família	Família Monoparental com menores	8	0,8	
	Família sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos.	6		
	Família com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos.	4		
	Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos.	4		
	Outros tipos de família	0		
Elementos com Deficiência	Com 2 ou mais elementos	12	1,6	
	Com 1 elemento	8		
	Sem elementos	0		
Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %.	Com 2 ou mais elementos	8	0,8	
	Com 1 elemento	6		
	Sem elementos	0		
Pessoa em idade ativa com incapacidade para o trabalho.	Com 2 ou mais elementos	6	0,8	
	Com 1 elemento	4		
	Sem elementos	0		
Escalaões de rendimento per capita em função do IAS.	[0 % — 20 %]	25	3,5	
	[20 % — 40 %]	20		
	[40 % — 60 %]	15		
	[60 % — 80 %]	10		
	[80 % — 100 %]	5		
	Superior a 100 %	0		

313473713