

MUNICÍPIO DE FAFE**Regulamento n.º 796/2026**

Sumário: Regulamento Municipal de Habitação Pública de Fafe.

Antero Silva Oliveira Barbosa Fernandes, Presidente da Câmara Municipal de Fafe, torna público, que após consulta pública e recolha de sugestões, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, no uso da competência referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que Assembleia Municipal de Fafe, na sua sessão ordinária realizada no dia 29 de abril 2026, sob proposta da Câmara Municipal, tomada em reunião extraordinária de 20 de abril de 2026, aprovou por maioria, o Regulamento Municipal de Habitação Pública de Fafe.

18 de junho de 2026. — O Presidente da Câmara, Antero Barbosa.

Índice

Regulamento Municipal de Habitação Pública de Fafe

Nota Justificativa

Parte I

Disposições comuns

Parte II

Atribuição de habitações municipais

Capítulo I

Disposições gerais

Secção I

Procedimentos de atribuição

Secção II

Concurso por inscrição

Secção III

Concurso por classificação e por sorteio

Secção IV

Atribuição das habitações municipais

Capítulo II

Disposições especiais

Secção I

Arrendamento apoiado

Secção II

Arrendamento acessível

Parte III

Gestão dos contratos de arrendamento

Capítulo I

Disposições gerais

Secção I

Regime, celebração e finalidade do contrato

Secção II

Definição da renda e sua atualização

Capítulo II

Gestão de contratos de arrendamento apoiado

Secção I

Direitos e deveres dos arrendatários

Secção II

Obras e benfeitorias

Secção III

Modificação subjetiva do contrato

Secção IV

Transferência de habitação

Secção V

Resolução do contrato

Capítulo III

Gestão de edifícios, espaços de uso comum e equipamentos complementares

Capítulo IV

Acompanhamento e fiscalização

Parte IV

Disposições finais e acessórias

ANEXOS

Anexo I — Matriz de Avaliação

Anexo II — Tipologia adequada ao agregado aplicável ao regime de arrendamento apoiado, arrendamento acessível e apoio ao arrendamento privado

Anexo III — Documentos comprovativos para efeito de atribuição de habitação

Anexo IV — Parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação em regime de arrendamento acessível

Regulamento Municipal de Habitação Pública de Fafe

Nota Justificativa

O direito a uma habitação condigna, constitucionalmente consagrado, constitui um dos pilares fundamentais do bem-estar social e da coesão territorial. Ciente desta realidade, o Município de Fafe tem desenvolvido um trabalho contínuo e estratégico para responder às carências habitacionais do concelho, reconhecendo que a habitação é o alicerce sobre o qual se constrói a dignidade humana e a igualdade de oportunidades.

O presente Regulamento surge como o culminar de um profundo esforço de planeamento, gestão e incremento do parque habitacional público. Mais do que um conjunto de normas, este documento é um instrumento de justiça social, desenhado para garantir que a atribuição de fogos municipais ocorra sob os princípios da transparência, da equidade e da eficiência.

Este regulamento apresenta uma organização sistemática dividida em quatro partes fundamentais, das quais se destacam as seguintes situações:

A inovação nos Procedimentos de Atribuição (Parte II): O Município procura modernizar os métodos de acesso, prevendo não só o tradicional concurso por classificação, mas também modalidades por inscrição e sorteio, permitindo uma resposta mais ágil e adaptada às diferentes realidades socioeconómicas das famílias fafenses.

Diversificação de Respostas (Capítulo II da Parte II): Pela primeira vez, estabelece-se uma distinção clara e rigorosa entre o Arrendamento Apoiado – destinado às famílias em situação de maior vulnerabilidade – e o Arrendamento Acessível, focado nas classes médias e nos jovens, alargando assim o espectro de beneficiários das políticas municipais.

Gestão Contratual Ética e Eficaz (Parte III): O Município assume um compromisso com a manutenção do seu património e com o acompanhamento próximo dos arrendatários. As normas relativas a direitos, deveres e conservação de fogos garantem a sustentabilidade do parque habitacional a longo prazo, enquanto os mecanismos de revisão de renda e modificação de agregados asseguram que o apoio municipal se ajusta dinamicamente à vida real das pessoas.

Rigor e Fiscalização: O regulamento reforça os mecanismos de fiscalização contra ocupações indevidas e incumprimentos, protegendo o interesse público e garantindo que os recursos municipais chegam a quem efetivamente deles necessita.

Este regulamento reflete, deste modo, a visão de um Município que não se limita a gerir edifícios, mas que investe em pessoas. Trata-se de uma peça regulamentar moderna, tecnicamente rigorosa e socialmente justa, que agora se submete a Discussão Pública.

Foi promovida a consulta pública do presente regulamento, através do Aviso (extrato) n.º 5999-A/2026/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 53, de 17 de março de 2026, garantindo-se, deste modo, o envolvimento de todos os cidadãos e instituições de Fafe na construção de uma política de habitação mais participada, transparente e eficaz, consolidando o compromisso desta autarquia com o futuro e a qualidade de vida de todos os fafenses.

PARTE I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Lei Habilitante e objeto

O presente regulamento tem como legislação habilitante o disposto nos n.os 1 a 3 do artigo 65.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, no n.º 2 do artigo 21.º e no n.º 3 do artigo 27.º da Lei n.º 83/2019, de 2 de setembro, nas alíneas h), i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei

n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua versão atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as condições de acesso e atribuição de habitações municipais, ao abrigo dos programas municipais de apoio ao acesso à habitação.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se aos cidadãos elegíveis aos programas municipais de apoio ao acesso à habitação e aos imóveis detidos pelo Município de Fafe afetos a essa finalidade.

Artigo 4.º

Finalidade das Habitações

1 — As habitações atribuídas no âmbito do presente regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente do respetivo agregado.

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

Artigo 5.º

Agregado

Para aplicação do disposto no presente regulamento, consideram-se as seguintes categorias de agregados:

a) «Agregado familiar» corresponde ao conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário 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, na sua redação atual, designadamente:

i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;

ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;

iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;

iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem o arrendatário esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

v) Adotados e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao arrendatário ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;

b) «Agregado habitacional», o conjunto de uma ou mais pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, residam ou se comprometam residir no alojamento objeto do apoio habitacional, incluindo os respetivos elementos dependentes;

c) «Agregado unititulado», o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

PARTE II**Atribuição de habitações municipais****CAPÍTULO I****Disposições gerais****SECÇÃO I****Procedimentos de atribuição****Artigo 6.º****Regime aplicável**

A atribuição de habitações municipais é efetuada nos termos previstos nas disposições gerais do presente capítulo, com as especificidades estabelecidas na lei e nos capítulos seguintes, consoante a modalidade de apoio a atribuir e o procedimento aplicável.

Artigo 7.º**Modalidades de procedimento**

A atribuição de habitações municipais efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Concurso por inscrição;
- b) Concurso por classificação;
- c) Concurso por sorteio;
- d) Atribuição direta.

Artigo 8.º**Condições do procedimento de atribuição**

1 — As condições especiais dos procedimentos de atribuição de habitações municipais, designadamente as relativas à elegibilidade das candidaturas, aos critérios de seleção, aos fatores de avaliação e à respetiva ponderação, bem como aos prazos e formalidades aplicáveis são estabelecidas:

- a) Nos procedimentos de concurso, no programa do concurso;
- b) Nos procedimentos de atribuição direta, no presente regulamento, incluindo os respetivos anexos e nas deliberações da Câmara Municipal que procedam à sua aplicação.

2 — O programa de concurso é aprovado pela Câmara Municipal, podendo ainda aprovar modelos de anúncio e de programas de concurso, sem prejuízo dos prazos e formalidades concretos de cada procedimento, a indicar no anúncio do concurso, quando aplicável.

Artigo 9.º**Meios eletrónicos**

1 — Os procedimentos de atribuição das habitações municipais abrangidas pelo presente regulamento realizam-se, preferencialmente, através do sítio eletrónico do Município ou em plataforma eletrónica disponibilizada por aquele.

2 — As comunicações e notificações realizadas no âmbito dos procedimentos de atribuição das habitações municipais abrangidos pelo presente regulamento realizam-se, preferencialmente, por meios eletrónicos.

3 – Nos casos em que os interessados estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica, devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade ou optar pela notificação postal.

4 – Em caso de opção pela notificação postal prevista no número anterior, as comunicações a efetuar pelos interessados ao Município são efetuadas por correio registado ou através de atendimento presencial.

Artigo 10.º

Registo de pedido de apoio habitacional

1 – Os interessados na atribuição de habitação municipal podem proceder ao registo no sítio eletrónico do Município, mediante o preenchimento de formulário próprio destinado à identificação e caracterização do respetivo agregado habitacional.

2 – O registo previsto no número anterior instrui os procedimentos referidos nas alíneas a) e d) do artigo 7.º, podendo integrar uma base de dados municipal, para a monitorização das carências habitacionais do concelho, sob parecer prévio e controlo do Encarregado de Proteção de Dados (EPD) do Município.

3 – Os interessados devem prestar o seu consentimento expresso em matéria de proteção de dados, nos termos das orientações do EPD do Município, ficando obrigados à atualização da informação facultada a cada dois anos, sob pena do referido registo transitar para o estado de «inativo».

4 – Sem prejuízo dos deveres de publicidade legalmente aplicáveis, os interessados com registo prévio são ainda notificados:

a) Da pendência de procedimentos de concurso por inscrição para a atribuição de habitações municipais;

b) Da data de abertura de futuros procedimentos de concurso para a atribuição de habitações municipais e do local de consulta dos elementos necessários à respetiva candidatura.

5 – O registo de pedido de atribuição de habitação municipal implica a autorização expressa para o tratamento informático dos dados, circunscrito aos procedimentos de atribuição e ao tratamento estatístico das carências habitacionais do concelho.

6 – O registo caduca, sendo o respetivo processo arquivado, sempre que se verifique a atribuição de habitação municipal ao agregado familiar ou habitacional constante no referido registo.

Artigo 11.º

Atribuição direta

1 – A atribuição direta consiste na concessão excecional e pontual de habitações municipais a pessoas ou agregados determinados, fundamentando-se exclusivamente nas seguintes situações:

a) Necessidade habitacional urgente e inadiável, designadamente em resultado de desastres naturais, calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade, emergência social ou perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, as relativas a perigo grave para a integridade física ou saúde pública, bem como as relativas a risco iminente de ruína ou derrocada da habitação;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, de degradação estrutural de edifícios municipais ou de outras imposições legais de realojamento urgente.

2 – Nas situações previstas no número anterior, as condições de adequação e de utilização do fogo são fixadas pela Câmara Municipal, atendendo à especificidade da carência que motiva a atribuição.

3 — O pedido de atribuição é equiparado, para todos os efeitos, a uma candidatura para a mesma finalidade, sendo aplicável, com as devidas adaptações, as normas do presente Regulamento relativas à verificação de condições de acesso e instrução do processo.

SECÇÃO II

Concurso por inscrição

Artigo 12.º

Objeto e regime

1 — O concurso por inscrição tem por objeto a atribuição de habitação municipal, mediante a oferta de fogos identificados pelo Município aos candidatos que, estando previamente registados, sejam elegíveis e apresentem a melhor pontuação face aos critérios de hierarquização e ponderação definidos no programa do concurso.

2 — Em tudo o que não se encontre especificamente previsto na presente secção, aplicam-se subsidiariamente ao concurso por inscrição, com as devidas adaptações, as disposições constantes da secção seguinte.

Artigo 13.º

Candidatura e registo

1 — Nos concursos por inscrição, são considerados como candidatos, todos os interessados com registo de pedido de habitação municipal em estado «ativo» à data da abertura do procedimento, nos termos do artigo 10.º do presente regulamento.

2 — O registo de pedido de habitação municipal é, para todos os efeitos, equiparado a uma candidatura, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, o disposto na secção seguinte.

3 — O Município pode exigir, em qualquer fase do procedimento, a apresentação de documentos comprovativos das informações constantes no registo ou no formulário de candidatura.

4 — Cada pessoa apenas pode integrar um agregado familiar ou habitacional, salvo no caso de dependentes em regime de guarda partilhada, não sendo permitida a submissão de mais do que uma candidatura por agregado.

5 — Após a formalização do registo ou candidatura, o interessado é notificado por via eletrónica da submissão com sucesso e, se aplicável, do prazo para a retificação ou alteração de dados.

Artigo 14.º

Classificação e Desempate

1 — As candidaturas resultantes das inscrições no registo de pedido de habitação municipal são classificadas mediante a aplicação de critérios de hierarquização e de ponderação previstos na Matriz de Avaliação constante no Anexo I ao presente regulamento, sem prejuízo das especificidades estabelecidas no programa do concurso, na lei e nos capítulos seguintes.

2 — Em caso de empate na pontuação, o desempate é decidido em função da avaliação técnica e da gravidade da situação de carência habitacional das candidaturas em causa.

3 — O interessado pode, a qualquer momento, consultar no sítio eletrónico do Município a pontuação atribuída à sua candidatura, bem como a sua posição nas listas de classificação validadas.

4 — O Município assegura a disponibilização de uma lista dinâmica das candidaturas validadas, permanentemente atualizada em função de novas submissões, da validação de dados e de alterações na pontuação de cada candidato.

5 — A Matriz de Avaliação prevista no n.º 1 pode ser objeto de atualização ou revisão por deliberação da Câmara Municipal, sempre que se verifiquem alterações relevantes nos níveis e padrões de carências habitacionais do concelho ou na sequência da monitorização da implementação do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Concurso por classificação e por sorteio

Artigo 15.º

Concurso por Classificação

1 — O concurso por classificação tem por objeto a atribuição de um conjunto identificado de habitações municipais, mediante a ordenação dos candidatos, de acordo com o mérito das candidaturas submetidas.

2 — A seleção dos candidatos é efetuada por ordem decrescente de pontuação, apurada em função dos critérios de hierarquização e ponderação estabelecidos no programa do procedimento.

3 — Apenas são consideradas as candidaturas submetidas dentro do período previamente fixado para o efeito no respetivo aviso de abertura.

Artigo 16.º

Concurso por Sorteio

1 — O concurso por sorteio visa a atribuição de habitações aos candidatos que, cumprindo os requisitos de acesso e tendo submetido candidatura no prazo fixado, sejam apurados por via de sorteio.

2 — O sorteio pode revestir uma das seguintes modalidades:

a) Sorteio simples, que consiste na atribuição direta por sorteio entre todas as candidaturas admitidas;

b) Sorteio ponderado, em que o sorteio incide sobre a pontuação total de cada candidatura, equivalendo cada ponto a uma unidade de probabilidade na seleção.

3 — No caso do sorteio ponderado previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte procedimento:

a) A cada candidatura é atribuído um número de pontos resultante da aplicação dos critérios de seleção e ponderação definidos no programa do concurso;

b) Para efeito de tiragem, os pontos de todas as candidaturas são ordenados sequencialmente, formando um universo total de unidades sorteáveis;

c) O apoio é atribuído à candidatura cujo intervalo de pontos coincida com o número extraído em cada tiragem;

d) Caso existam vários apoios, as tiragens realizam-se sucessivamente, sendo excluídas do universo de sorteio as candidaturas já contempladas em tiragens anteriores.

Artigo 17.º

Anúncio do procedimento

1 — A abertura dos procedimentos concursais, seja na modalidade por classificação ou por sorteio, é objeto de publicidade mediante anúncio no sítio eletrónico do Município, sem prejuízo da sua afixação nos lugares de estilo e nos demais canais de comunicação institucional considerados adequados.

2 – O anúncio de abertura deve especificar todos os elementos necessários à boa compreensão do procedimento, integrando obrigatoriamente:

- a) Identificação da modalidade de concurso e do regime de renda aplicável;
- b) Caracterização das habitações (localização, tipologia, dimensão e respetivos valores da renda mensal, sempre que aplicável ao tipo de concurso em causa);
- c) Requisitos de elegibilidade e condições de acesso;
- d) Calendário detalhado, incluindo prazos de candidatura, análise e reclamação;
- e) Fatores de ponderação e matriz de classificação ou, no caso dos concursos por sorteio, as regras de ponderação e as condições da sua realização;
- f) Forma de submissão das candidaturas e canais para obtenção de esclarecimentos;
- g) Forma de divulgação do resultado do concurso;
- h) Local e data da realização do sorteio, quando aplicável;
- i) Calendarização das visitas às habitações ou, em alternativa, acesso a suportes digitais de visualização (visitas virtuais ou fotografias);
- j) Hiperligação para consulta das minutas contratuais e programa do procedimento concursal, ou modo de consulta gratuito dos mesmos.

3 – Nos concursos por sorteio, o ato é público e realizado sob supervisão de um júri designado para o efeito, na data, hora e local indicados no anúncio do procedimento.

4 – O resultado de cada procedimento é publicitado no sítio eletrónico do Município, mediante a publicação de listas em que se garante a pseudonimização dos dados pessoais dos candidatos, através da utilização de códigos de candidatura ou outros métodos que assegurem a reserva da identidade perante terceiros, nos termos legislação aplicável.

Artigo 18.º

Formalização e Condições da Candidatura

1 – A candidatura aos procedimentos de atribuição de habitação municipal pode ser formalizada através dos seguintes canais, nos termos previstos no programa de procedimento:

- a) Presencialmente, nos serviços de atendimento da Câmara Municipal de Fafe, durante o horário de expediente;
- b) Por carta registada com aviso de receção, para a Câmara Municipal de Fafe, sita na Avenida 5 de Outubro, 4824-501 Fafe;
- c) Por envio para o endereço eletrónico do Município gosocial@cm-fafe.pt ou de plataforma digital especificamente indicada para o efeito.

2 – O Programa do Concurso pode exigir a submissão de documentos autênticos ou autenticados que comprovem as declarações prestadas no formulário de candidatura, em qualquer fase do procedimento, até 10 dias após a notificação da decisão final.

3 – As candidaturas são submetidas por agregado familiar ou habitacional, ainda que este seja constituído por uma única pessoa, e cada agregado apenas pode submeter uma candidatura no âmbito do mesmo procedimento.

4 – No âmbito do mesmo concurso, cada pessoa só pode integrar um agregado familiar ou habitacional, salvaguardando-se os casos de dependentes em regime de residência alternada.

5 – Consoante o regime de renda aplicável, a candidatura é apresentada por um candidato em representação do agregado ou, conjunta e solidariamente, por todos os elementos que reúnam as condições de elegibilidade.

6 – Os candidatos podem autorizar o Município a utilizar informações e documentos constantes do registo previsto no artigo 10.º, desde que este se encontre atualizado, ficando dispensada a entrega de elementos já em posse dos serviços municipais.

7 – As notificações aos candidatos são efetuadas preferencialmente por via eletrónica, abrangendo:

- a) A confirmação da submissão da candidatura;
- b) A admissão, exclusão ou necessidade de suprir deficiências de instrução, fixando-se prazo para o efeito;
- c) Da rejeição da candidatura e do indeferimento do pedido;
- d) A alteração ou extinção do procedimento;
- e) Os demais atos administrativos em que sejam interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 19.º

Avaliação das candidaturas

1 – A avaliação das candidaturas rege-se pelas disposições do presente capítulo, com as especificidades estabelecidas na lei e nos capítulos subsequentes, em função da modalidade de concurso e do regime de renda aplicável.

2 – Em caso de empate na pontuação, ou perante a insuficiência de habitações para candidatos com classificação idêntica, o desempate é decidido de acordo com a avaliação técnica do grau de vulnerabilidade social, sem prejuízo de outros critérios objetivos fixados no Programa do Concurso.

3 – O Município publicita no seu sítio eletrónico e nos lugares de estilo a lista das candidaturas admitidas, ordenada por pontuação, garantindo o acesso dos candidatos à informação relevante, com salvaguarda da proteção de dados pessoais

4 – O procedimento de avaliação é formalizado em ata, que deve conter:

- a) As deliberações tomadas e a respetiva fundamentação;
- b) A lista de candidaturas selecionadas por ordem de pontuação;
- c) A relação das candidaturas não selecionadas, bem como das excluídas ou desistentes, com indicação dos respetivos fundamentos.

Artigo 20.º

Exclusão e Rejeição da candidatura

Constituem fundamentos para a rejeição da candidatura, determinando o indeferimento do pedido:

- a) O incumprimento dos requisitos de acesso fixados para o procedimento em causa;
- b) A verificação de situações de impedimento pelo candidato ou qualquer elemento do agregado;
- c) A falta de entrega de documentos ou esclarecimentos no prazo concedido para o efeito;
- d) A prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meios fraudulentos;

e) A recusa na prestação de consentimento necessário para acesso do município aos dados dos candidatos e dos demais elementos do respetivo agregado familiar ou habitacional, para fins de informação ou de confirmação das declarações prestadas no âmbito da candidatura, no âmbito do procedimento, com vista à atribuição da habitação.

Artigo 21.º

Notificação da decisão final

1 — No prazo máximo de 10 dias após a avaliação ou sorteio, os candidatos são notificados da decisão final do concurso através de edital afixado nos lugares de estilo e publicado no sítio eletrónico do Município.

2 — Os candidatos selecionados são adicionalmente notificados por via eletrónica ou ofício, para que procedam à entrega dos documentos exigidos no programa do concurso, nos termos do Anexo III, num prazo não inferior a 10 dias.

Artigo 22.º

Desistência e justificação de recusa

1 — Além dos casos de declaração expressa do interessado, considera-se desistência a falta de comparência injustificada nas datas, horas e locais indicados para as diligências presenciais agendadas no âmbito do procedimento de atribuição ou para a celebração do contrato, bem como a falta de apresentação dos documentos exigíveis nos termos e no prazo previstos no n.º 2 do artigo anterior.

2 — Não constitui desistência ou renúncia, a recusa fundamentada de aceitação da habitação nos seguintes casos:

a) A falta de comparência às formalidades previstas no n.º 1, por motivo de justo impedimento, comunicado com a antecedência possível, designadamente por razões de saúde ou outras que manifestamente impossibilitem a comparência;

b) Recusa de celebração do contrato de arrendamento do fogo objeto do apoio atribuído, por motivo devidamente justificado, nos seguintes casos:

i) Inadequação manifesta da habitação objeto do apoio atribuído para o agregado habitacional, por motivo relacionado com mobilidade reduzida, incapacidade física ou outras situações de doença crónica de algum dos seus elementos;

ii) Situações suscetíveis de provocar problemas de extrema gravidade sociofamiliar que se relacionem direta ou indiretamente com a localização da habitação objeto do apoio, ou tenham, como finalidade exclusiva, a salvaguarda e proteção de menores ou vítimas de violência doméstica.

3 — Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, o candidato que comunique a recusa fundamentada no prazo de 20 dias a partir da notificação de atribuição, mantém a sua posição na lista, para efeitos de atribuição de habitação adequada às suas necessidades, de acordo com as disponibilidades existentes no âmbito do procedimento em causa.

Artigo 23.º

Extinção da candidatura

1 — A candidatura extingue-se por:

a) Indeferimento do pedido;

b) Desistência ou renúncia;

c) Celebração do contrato de arrendamento;

d) Morte do candidato único ou de todos os elementos do agregado.

2 – No caso de morte do candidato principal, os restantes elementos do agregado (co-candidatos) podem, no prazo de 20 dias, requerer a manutenção da candidatura, assumindo um deles a posição de titular.

3 – A extinção da candidatura por força da alínea b) do n.º 1 determina a caducidade da atribuição da habitação que já tenha tido lugar, aplicando-se o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 24.º

Atualização da lista de classificação e extinção do procedimento

1 – Sempre que uma candidatura se extinga antes da contratualização, a lista de classificação é atualizada, procedendo-se ao subsequente reposicionamento dos candidatos.

2 – O procedimento de concurso extingue-se por:

a) Deserção, devido à ausência de candidaturas apresentadas dentro do prazo estabelecido para o efeito;

b) Extinção de todas as candidaturas, salvo disposição em contrário no programa do concurso, nomeadamente nos termos da alínea d);

c) Atribuição da totalidade das habitações previstas a todas as candidaturas que não tenham sido objeto de extinção;

d) Decurso do prazo de validade estabelecido no programa do concurso.

SECÇÃO IV

Atribuição das habitações municipais

Artigo 25.º

Adequação e condições da habitação

1 – As habitações objeto de atribuição municipal devem possuir tipologia adequada à composição do agregado, de modo a evitar situações de sobreocupação ou subocupação.

2 – A adequação entre a tipologia e o agregado familiar ou habitacional rege-se pelo disposto no Anexo II ao presente regulamento.

3 – As habitações a atribuir devem assegurar condições adequadas de salubridade, segurança e conforto.

4 – Sempre que o agregado integre pessoas com mobilidade reduzida, a habitação a atribuir deve garantir, adicionalmente, condições de acessibilidade adequadas.

Artigo 26.º

Formalização da atribuição

1 – A atribuição de habitação municipal formaliza-se de acordo com as especificidades legais e os capítulos seguintes, consoante o regime de renda aplicável.

2 – O ato de atribuição é formalizado com os titulares da candidatura e identifica o fogo, bem como a composição do agregado familiar ou habitacional constante no processo.

Artigo 27.º**Cessação da atribuição**

A atribuição de habitação municipal cessa nos seguintes casos:

- a) Caducidade, nos termos do n.º 3 do artigo 23.º ou em virtude da cessação do contrato de arrendamento ou subarrendamento;
- b) Anulação administrativa da decisão de atribuição, sem prejuízo de eventual declaração de nulidade;
- c) Resolução por incumprimento dos requisitos de atribuição;
- d) Extinção do direito, designadamente por cessação do contrato ou por perda de fundamento legal para a manutenção da atribuição.

CAPÍTULO II**Disposições especiais****SECÇÃO I****Arrendamento apoiado****Artigo 28.º****Requisitos de acesso e critérios de ponderação**

1 – Podem candidatar-se à atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de título de residência válido, maiores de idade, que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 – O programa de concurso pode estabelecer critérios de ponderação e hierarquização das candidaturas, designadamente em função de:

- a) Tempo de residência ou trabalho no concelho de Fafe;
- b) Rendimento mensal líquido do agregado;
- c) Número de dependentes e constituição do agregado (ex.: monoparentalidade);
- d) Idade dos elementos do agregado;
- e) Existência de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- f) Condição social e habitacional;
- g) Condição socioprofissional do agregado;
- h) Tipo de autorização de residência dos titulares;
- i) Situação de emergência ou vulnerabilidade social.

3 – No caso dos agregados habitacionais, os requisitos de acesso aplicam-se a todos os elementos do agregado que sejam maiores de idade.

4 – As candidaturas observam as tipologias de habitação previstas no Anexo II ao presente regulamento, em função da composição do agregado.

5 — O cálculo do rendimento do agregado habitacional, para efeitos de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, é efetuado nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

6 — Os parâmetros para regulação do acesso dos agregados habitacionais a habitação em regime de arrendamento apoiado são os previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo de outros que venham a ser previstos nas peças de procedimento.

SECÇÃO II

Arrendamento acessível

Artigo 29.º

Requisitos de acesso e impedimentos

1 — Podem candidatar-se à atribuição de habitação municipal, em regime de arrendamento acessível, os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de título de residência válido, maiores de idade, cujo rendimento anual se enquadre nos limites mínimos e máximos definidos nos programas de concurso, dentro dos parâmetros estabelecidos no Anexo IV deste regulamento.

2 — Sempre que a habitação seja financiada pelo programa 1.º Direito, aplicam-se cumulativamente os requisitos de acesso e exclusões previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

3 — São causas de impedimento de acesso a uma habitação em regime de arrendamento acessível, as situações previstas no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, independentemente das habitações serem ou não financiadas pelo programa 1.º Direito.

4 — Nos casos em que o candidato seja detentor de título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou se localiza fora dos concelhos limítrofes de Fafe, ou que o direito relativo ao mesmo é ou foi detido apenas em parte por elementos do agregado habitacional, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.

5 — O programa de concurso pode estabelecer critérios de seleção e valoração específicos, fundamentados em fatores como:

- a) Proximidade ao local de residência, trabalho ou ensino no concelho de Fafe;
- b) Idade, número de dependentes ou deficiência/mobilidade reduzida;
- c) Profissões essenciais à manutenção de serviços públicos e atividades económicas locais;
- d) Estudantes de ensino superior no concelho e Fafe e/ou concelhos limítrofes;
- e) Histórico habitacional nos últimos cinco anos;
- f) Escolaridade, formação ou situação profissional.

6 — O Município pode realizar as diligências instrutórias necessárias para a verificação dos requisitos e inexistência de impedimentos aqui previstos.

Artigo 30.º**Cálculo do rendimento para Arrendamento Acessível**

1 — Para a atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento acessível, no cálculo do rendimento do agregado é considerado o «Rendimento Anual Líquido do agregado habitacional» (RAI) ou o «Rendimento mensal líquido do agregado habitacional» (RMI), que corresponde à soma dos rendimentos auferidos por todos os membros do agregado, previstos no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual.

2 — O apuramento do «Rendimento Anual Líquido do agregado habitacional», previsto e calculado nos termos do número anterior, é efetuado com base:

a) Caso todos os rendimentos do agregado habitacional constem na mesma declaração de IRS e não tenha ocorrido alteração relevante dos rendimentos nos seis meses anteriores à apresentação da candidatura, o rendimento constante na última declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Singulares (declaração de IRS) cuja liquidação se encontre disponível na Autoridade Tributária;

b) Caso não exista liquidação de IRS disponível na Autoridade Tributária, os rendimentos comprovadamente recebidos no ano anterior, sem prejuízo da alínea seguinte;

c) Caso tenha ocorrido alteração relevante dos rendimentos nos últimos seis meses antes da apresentação da candidatura, a média mensal dos rendimentos comprovadamente auferidos no número de meses completos decorridos nessa situação, multiplicada por 12;

d) Para os efeitos previstos nas alíneas a) e b), considera-se a última declaração de IRS respeitante aos dois anos anteriores à apresentação da candidatura, cuja liquidação se encontre disponível na Autoridade Tributária (AT), a qual pode, mediante consentimento expresso dos interessados, ser facultada por esta ao Município através de comunicação eletrónica de dados;

e) Nos casos previstos no artigo seguinte, acresce ao rendimento determinado nos termos das subalíneas anteriores o valor da quantia mensal a que se refere o n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, acrescido dos valores mensais de subsídios ou bolsas de estudo auferidos pelo mesmo, multiplicados por 12;

f) O «Rendimento mensal líquido do agregado habitacional» (RMI), corresponde ao duodécimo do rendimento anual líquido determinado nos termos das alíneas anteriores.

Artigo 31.º**Estudantes e formandos dependentes**

Podem candidatar-se à atribuição de habitação municipal em regime acessível os estudantes ou formandos que, não possuindo rendimentos próprios, cumpram os requisitos de dependência e elegibilidade estabelecidos no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

PARTE III**Gestão dos contratos de arrendamento****CAPÍTULO I****Disposições gerais****SECÇÃO I****Regime, celebração e finalidade do contrato****Artigo 32.º****Regime aplicável**

1 — Aos contratos de arrendamento habitacional celebrados pelo Município são aplicáveis as disposições gerais do Código Civil e:

a) No caso de arrendamento apoiado, o regime estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, que prevalece, bem como as disposições gerais estabelecidas no presente regulamento;

b) No caso de arrendamento acessível, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o regime do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio e as disposições gerais estabelecidas no presente regulamento.

2 — As disposições das secções I a III do capítulo seguinte são subsidiariamente aplicáveis aos contratos de arrendamento acessível, com as devidas adaptações, em tudo o que não contrarie as normas legais referidas na alínea b) do número anterior.

Artigo 33.º**Celebração do contrato de arrendamento**

1 — O contrato de arrendamento é celebrado entre o candidato ou candidatos representantes da candidatura à qual foi atribuída a habitação e o representante devidamente habilitado do Município.

2 — O contrato de arrendamento é celebrado pelo seguinte prazo:

a) No caso de arrendamento apoiado, pelo prazo de 10 anos, podendo renovar-se automaticamente por igual período, nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;

b) No caso de arrendamento acessível, pelos prazos mínimos estabelecidos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, renovando-se automaticamente por períodos de dois anos, salvo quando as peças do procedimento disponham de forma diversa, designadamente no caso de arrendamento para residência temporária;

3 — No arrendamento acessível, a modalidade de residência temporária prevista no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, pode ser aplicada a outras finalidades de residência temporária previstas nas peças do procedimento de atribuição, designadamente, a estudantes, formandos ou trabalhadores deslocados cuja residência fiscal não se situe no concelho de Fafe.

4 — Para efeitos da renovação prevista na alínea b) no n.º 2, os arrendatários devem comprovar a manutenção das condições de elegibilidade até seis meses antes do termo do prazo do contrato.

5 – O contrato de arrendamento é celebrado de acordo com as disposições legais aplicáveis, devendo incluir, obrigatoriamente, as seguintes menções:

- a) O regime de arrendamento;
- b) A identificação do Município;
- c) A identificação do arrendatário e de todos os elementos do agregado habitacional;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de pagamento da renda;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) Os deveres gerais dos arrendatários, nos termos estabelecidos no presente regulamento, o regulamento do condomínio, que podem constar em anexo ao contrato.

6 – No caso de arrendamento apoiado, o contrato de arrendamento deve, também, indicar as obrigações gerais e especiais decorrentes da atribuição do apoio habitacional e as consequências do seu incumprimento, designadamente:

- a) A periodicidade da apresentação da declaração de IRS do agregado habitacional;
- b) Outros deveres de informação ao Município relativos à manutenção dos pressupostos da atribuição;
- c) Penalidades e outras sanções decorrentes do incumprimento do contrato, sem prejuízo das consequências próprias do incumprimento do contrato relativo ao imóvel objeto do arrendamento.

Artigo 34.º

Finalidade do contrato

1 – O contrato de arrendamento ou subarrendamento tem por objeto a habitação atribuída e destina-se exclusivamente ao uso do locado para residência permanente do candidato e do respetivo agregado habitacional, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – No caso do arrendamento acessível, podem ser celebrados contratos de arrendamento para habitações ou partes de habitação e compreender as finalidades de residência permanente ou de residência temporária, designadamente de estudantes, formandos ou trabalhadores deslocados cuja residência fiscal não se situe no concelho de Fafe.

3 – É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação ou parte de habitação objeto do apoio, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato, por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do agregado habitacional.

Artigo 35.º

Dever de ocupação da habitação

1 – O arrendatário e os elementos do agregado habitacional devem ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves, salvo motivo de força maior devidamente justificado.

2 – Em caso de falta de ocupação efetiva da habitação no prazo referido no número anterior, sem motivo que o justifique, o Município procede às comunicações com vista à cessação do contrato de arrendamento, nos termos e formalismos previstos no presente regulamento.

SECÇÃO II**Definição da renda e sua atualização****Artigo 36.º****Renda no regime de arrendamento apoiado**

Nos contratos de arrendamento apoiado, o valor da renda é calculado nos termos estabelecidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 37.º**Renda no regime de arrendamento acessível**

1 — Nos contratos de arrendamento acessível, o valor de renda está sujeito aos seguintes limites, cumulativos:

- a) O valor da renda devida pelo alojamento deve ser igual ou inferior ao aplicável nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;
- b) A taxa de esforço do agregado habitacional deve ser igual ou inferior a 35 % do rendimento mensal líquido do agregado habitacional.

2 — O valor da renda mensal a pagar por cada agregado habitacional que beneficie do regime de arrendamento acessível é calculado considerando a taxa de esforço máxima aplicável nos termos da alínea b) do número anterior, sem prejuízo da possibilidade de estabelecimento de limites inferiores, em cada procedimento de atribuição de apoio habitacional.

CAPÍTULO II**Gestão de contratos de arrendamento apoiado****SECÇÃO I****Direitos e deveres dos arrendatários****Artigo 38.º****Direitos dos arrendatários**

Sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos na lei ou no contrato, assistem aos arrendatários e aos elementos do respetivo agregado os seguintes direitos:

- a) Fruição do locado — utilizar a habitação, as partes comuns do edifício e os respetivos equipamentos complementares;
- b) Renda compatível com os rendimentos — pagar uma renda adequada aos rendimentos do agregado, nos termos da lei e do presente regulamento;
- c) Revisão de valores — requerer a reavaliação do valor da renda, nos termos previstos no presente regulamento;
- d) Mobilidade habitacional — solicitar a troca de habitação, nos termos previstos no presente regulamento;
- e) Direito à informação — solicitar esclarecimentos ao Município sobre quaisquer assuntos relacionados com a habitação atribuída;

f) Apoio social – beneficiar de acompanhamento sociofamiliar pelos serviços competentes do Município ou da Rede Social;

g) Participação – apresentar sugestões que visem a melhoria do serviço prestado pelo Município;

h) Gestão partilhada – participar na gestão do edifício e dos espaços de uso comum.

Artigo 39.º

Deveres gerais dos arrendatários

1 – Além das obrigações legais e contratuais, constituem deveres dos arrendatários de habitações municipais:

a) Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estipulada no contrato;

b) Prestar ao Município as informações obrigatórias sobre rendimentos, composição do agregado e eventuais impedimentos;

c) Manter a residência permanente, não se ausentando por período superior a seis meses consecutivos, salvo nas exceções previstas no n.º 2;

d) Avisar imediatamente o Município de qualquer facto suscetível de causar danos no imóvel ou perigo para pessoas e bens;

e) Solicitar autorização prévia para a realização de quaisquer obras na habitação ou partes comuns;

f) Permitir o acesso do Município à habitação para os efeitos previstos vistoria com vista à realização de obras ou para efeitos de fiscalização, nos termos previstos no presente regulamento;

g) Restituir o imóvel, findo o contrato, no estado em que o recebeu, ressaltando-se o desgaste decorrente de uma utilização prudente.

2 – O arrendatário pode justificar o não uso da habitação, por período até dois anos, quando demonstre a ocorrência de uma das seguintes situações:

a) Doença que implique internamento, residência assistida ou acolhimento por cuidador informal;

b) Trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou a mais de 100 km, nomeadamente no cumprimento de comissão de serviço, por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional;

d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência (incapacidade $\geq$ 60 %).

3 – A falta de acessibilidade adequada no locado constitui motivo legítimo de não uso em caso de doença incapacitante, desde que não tenha sido disponibilizada pelo Município a troca de habitação com essas condições, requerida pelo arrendatário.

Artigo 40.º

Deveres especiais e relativos a partes comuns

1 – Constituem ainda deveres dos arrendatários:

a) Assegurar a limpeza das partes comuns do edifício;

b) Manter a habitação em condições de higiene, segurança e salubridade;

c) Efetuar as reparações de manutenção ordinária, nos termos previstos no presente regulamento.

2 – Estes deveres são igualmente aplicáveis aos demais elementos do agregado habitacional.

Artigo 41.º**Animais de companhia**

1 – A permanência de animais de companhia é admitida nos termos e limites estabelecidos na lei e pelo regulamento do condomínio, quando exista, desde que:

- a) Não seja suscetível de provocar ruído, incómodo para a vizinhança ou qualquer tipo de danos na habitação ou prejuízo para a salubridade do imóvel;
- b) O animal seja mantido em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;
- c) Seja cumprido o plano de vacinação, registo e demais requisitos sanitários legalmente devidos

2 – É interdita a permanência de animais nas partes comuns, sendo a circulação permitida apenas com acompanhamento.

3 – Não é permitida a detenção de animais considerados perigosos ou potencialmente perigosos, nos termos da lei.

4 – Os arrendatários são integralmente responsáveis por quaisquer danos causados pelos seus animais a terceiros ou ao património municipal.

SECÇÃO II**Obras e benfeitorias****Artigo 42.º****Responsabilidade e execução de obras**

1 – Estão a cargo do arrendatário a execução das seguintes obras:

- a) Destinadas a corrigir condições de insalubridade ou insegurança resultantes de uma utilização descuidada ou indevida do imóvel;
- b) De reparação de danos nas partes comuns causados por ato ou omissão culposa do agregado habitacional;
- c) Os trabalhos de limpeza e manutenção corrente necessários ao uso normal da habitação;
- d) Necessárias em função da celebração, alteração ou cancelamento de contratos de fornecimento de serviços públicos (água, energia, gás, comunicações ou outros).

2 – Em caso de inércia do arrendatário, o Município pode executar as obras referidas no número anterior a expensas daquele, designadamente para assegurar a salubridade nas partes comuns e garantir a segurança de terceiros, sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento por incumprimento a que haja lugar.

3 – Estão a cargo do Município as obras de manutenção, conservação e reabilitação das habitações e partes comuns, designadamente fachadas e paredes exteriores dos edifícios, telhados, redes prediais (águas, esgotos, eletricidade) e equipamentos de utilização coletiva.

4 – Mediante autorização prévia e escrita do Município, o arrendatário pode realizar obras de manutenção ou substituição de equipamentos por conta do Município, podendo o contrato prever o reembolso de tais despesas.

5 – Salvo em caso de urgência devidamente justificada, designadamente em caso de risco iminente para a segurança ou salubridade, qualquer intervenção do arrendatário carece de consentimento prévio do Município.

6 – A realização de obras pelo arrendatário deve observar os seguintes limites:

- a) Não alterar a estrutura, estabilidade e segurança do edifício, ou tipologia e número de divisões das habitações;
- b) Preservar a linha arquitetónica e o arranjo estético do imóvel;
- c) Observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares de natureza urbanística aplicáveis à execução das obras.

7 – As obras realizadas em violação do presente artigo não conferem direito a indemnização e podem obrigar à reposição da situação anterior a expensas do arrendatário.

8 – As benfeitorias autorizadas que não façam parte integrante da habitação podem ser levantadas findo o contrato, desde que o imóvel seja reposto no estado anterior.

Artigo 43.º

Vistoria e acesso à habitação

1 – O Município pode, a todo o tempo, vistoriar as habitações atribuídas para verificar o cumprimento dos deveres contratuais e o estado de conservação do imóvel.

2 – As vistorias servem ainda para a execução de serviços indispensáveis à segurança e salubridade do edifício ou para a realização de medições técnicas e estudos de reabilitação.

3 – O acesso à habitação é precedido de notificação ao arrendatário, salvo se este autorizar a entrada imediata, devendo tal autorização ficar registada por escrito.

4 – De cada vistoria é elaborado um relatório detalhado com a descrição das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados.

SECÇÃO III

Modificação subjetiva do contrato

Artigo 44.º

Alteração do agregado

1 – A alteração na composição do agregado inscrito está sujeita a autorização prévia do Município, exceto nas seguintes situações, as quais devem ser sempre comunicadas:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de elemento do agregado habitacional inscrito, desde que exista obrigação legal de convivência;
- b) Falecimento, mudança de residência ou ausência, nos casos previstos e admitidos no presente regulamento, de qualquer elemento do agregado habitacional;
- c) Integração no agregado habitacional de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;
- d) Casamento ou concretização jurídica da situação de união de facto relativa ao arrendatário.

2 – A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

3 – Em caso de transmissão do direito ao arrendamento por força de divórcio ou separação de união de facto, o Município procede ao averbamento no contrato de arrendamento da consequente alteração do agregado habitacional, não possuindo o outro cônjuge direito à atribuição de nova habitação por esse facto.

4 – No caso de menores sob tutela judicial, deve ser apresentada cópia da Sentença Judicial ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais.

Artigo 45.º

Permanência temporária

1 – O Município pode autorizar, mediante requerimento fundamentado do arrendatário, a permanência transitória de elementos não integrados no agregado habitacional inscrito.

2 – A autorização é concedida pelo prazo de seis meses, renovável enquanto subsistir a necessidade que motivou o pedido.

3 – A permanência temporária implica a reavaliação da renda, contabilizando-se os rendimentos do novo elemento para esse efeito.

4 – A autorização de permanência temporária caduca no termo do prazo concedido e não confere qualquer direito à transmissão do arrendamento, podendo ser revogada a todo o tempo em caso de incumprimento das normas deste regulamento.

Artigo 46.º

Integração definitiva no agregado

1 – Desde que a tipologia da habitação o permita, pode ser autorizada a integração definitiva de novos membros no agregado, desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Ser parente do arrendatário até ao 2.º grau (pais, filhos, avós, netos e irmãos) ou, em casos excepcionais devidamente fundamentados, até ao 3.º grau;

b) Estar em comprovada situação de vulnerabilidade financeira;

c) Cumprir os requisitos de acesso previstos no presente regulamento.

2 – O pedido de integração deve ser formalizado pelo arrendatário, com a identificação do novo elemento e a atualização da composição do agregado.

3 – Os rendimentos do novo membro são contabilizados para o cálculo da renda a partir da data da autorização.

4 – A integração definitiva é formalizada mediante aditamento ao contrato de arrendamento.

Artigo 47.º

Comunicabilidade e transmissão do arrendamento

1 – A comunicabilidade e a transmissão em vida do contrato de arrendamento regem-se pelo disposto nos artigos 1105.º e 1106.º do Código Civil, sem prejuízo das normas específicas deste regulamento.

2 – A transmissão do direito ao arrendamento para o cônjuge ou unido de facto, por decisão judicial ou homologação de acordo a que se refere o artigo 1793.º do Código Civil, deve ser comunicada ao Município e devidamente comprovada no prazo de 90 dias.

3 – A morte do arrendatário ou o não uso da habitação por este pode determinar a transmissão da posição contratual, desde que o imóvel permaneça ocupado pela totalidade do agregado habitacional inscrito.

4 – O arrendamento não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva, com residência na habitação há mais de um ano:

- a) Cônjuge ou pessoa com quem vivesse em união de facto;
- b) Parente ou afim em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;
- c) Pessoa com quem vivesse em economia comum há mais de um ano.

5 – A posição de arrendatário é transmitida, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge/unido de facto e, na sua falta, para o parente ou afim mais próximo ou, entre estes, para o mais velho.

6 – O sucessor pode, mediante acordo dos restantes elementos maiores do agregado e autorização do Município, prescindir da posição de arrendatário a favor de outro membro do agregado.

7 – O contrato caduca com a morte do arrendatário se o transmissário não se encontrar em comprovada situação de carência económica ou se for proprietário, usufrutuário ou arrendatário de outra habitação adequada, nos termos dos requisitos de acesso deste regulamento.

8 – As transmissões e alterações na titularidade devem ser comunicadas por escrito ao Município no prazo de 90 dias após a ocorrência, sob pena de cessação do contrato.

9 – A transmissão do arrendamento implica a imediata reavaliação da renda com base nos rendimentos do novo titular e respetivo agregado.

SECÇÃO IV

Transferência de habitação

Artigo 48.º

Transferência por iniciativa municipal

1 – O Município pode determinar a transferência de um agregado para outra habitação, mediante decisão fundamentada e ao abrigo do artigo 16.º-A da Lei n.º 81/2014, nos seguintes casos:

- a) Força maior ou emergência, designadamente na ocorrência de catástrofes naturais, incêndios, inundações ou razões de saúde pública e segurança;
- b) Degradação do imóvel e más condições de habitabilidade, que sejam incompatíveis com a permanência do agregado;
- c) Necessidade de execução de reparações urgentes ou obras de conservação que inviabilizem a permanência do agregado;
- d) Situações de sobreocupação ou subocupação;
- e) Incapacidade superveniente de elemento do agregado em habitação sem condições de mobilidade adequadas;
- f) Outras situações de interesse público ou gestão do parque habitacional do Município, devidamente justificadas e mediante acordo com o agregado.

2 – A transferência pode ser determinada a título provisório ou definitiva, caso em que se procede à atribuição direta de nova habitação e celebração de novo contrato.

3 – Nas situações previstas no presente artigo, o município notifica os interessados da proposta de decisão de transferência e dos respetivos fundamentos, para pronúncia em sede de audiência prévia dos interessados, no prazo de 10 dias, salvo em casos de urgência ou outras situações em que seja dispensada a audiência prévia, nos termos da lei.

4 – Salvo motivo de força maior, devidamente comprovada pelo Município, a transferência do agregado deve ocorrer para uma habitação adequada à composição e condições de saúde do agregado.

5 – Nas situações previstas no presente artigo, o Município assegura o serviço de mudança, bem como a compensação por eventuais prejuízos decorrentes da mesma.

6 – Sem prejuízo do disposto no Código do Procedimento Administrativo em matéria de execução da decisão de transferência, das situações de estado de necessidade e do disposto nos números anteriores, a falta de resposta do arrendatário à notificação referida no n.º 3, no prazo ali fixado, pode ser avaliada para efeitos de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 49.º

Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário

1 – O arrendatário pode requerer ao Município a permuta para outra habitação municipal, fundamentando o pedido em:

- a) Razões de saúde ou mobilidade reduzida incompatíveis com o imóvel atual, devidamente comprovadas;
- b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, que coloque em risco a saúde e/ou segurança de residentes;
- c) Inadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por causa não imputável ao arrendatário.

2 – A autorização da permuta de habitação depende, cumulativamente, de:

- a) Disponibilidade de habitação com tipologia adequada;
- b) Cumprimento do contrato de arrendamento em vigor;
- c) Boas condições de conservação e limpeza da habitação a entregar (salvo desgaste normal ou degradação não imputável).

3 – A troca concretiza-se por atribuição direta, implicando a cessação do contrato anterior, a entrega efetiva do imóvel e a celebração de um novo contrato de arrendamento.

SECÇÃO V

Resolução do contrato

Artigo 50.º

Resolução do contrato pelo Município

1 – Sem prejuízo dos fundamentos legais previstos no Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, constituem causa de resolução do contrato de arrendamento pelo Município:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações do arrendatário, previstas no presente regulamento;
- b) O conhecimento superveniente pelo Município da ocorrência de situações de impedimento à atribuição de habitação municipal;

c) A prestação de falsas declarações ou omissão dolosa de factos determinantes para o acesso ou manutenção da atribuição;

d) A permanência de pessoas estranhas ao agregado por período superior a um mês, sem autorização;

e) A oposição injustificada à realização de obras urgentes ou de conservação;

f) A recusa de restituição do locado após a cessação do título.

2 – Constitui, também, causa de resolução do contrato de arrendamento, o incumprimento com dolo ou culpa grave dos deveres de uso da habitação e das partes comuns, que se traduza em:

a) Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) Utilização do prédio contrária à lei ou à ordem pública;

c) Uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

d) Incumprimento no pagamento da renda, encargos ou despesas por período igual ou superior a 3 meses, que corram por conta do arrendatário, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5, do artigo 1084.º do Código Civil.

Artigo 51.º

Comunicação e efeitos da resolução

1 – Verificando-se a existência de causa que fundamente a resolução do contrato de arrendamento o Município procede à sua imediata resolução, mediante notificação escrita, na qual constarão os motivos de resolução.

2 – A comunicação a que alude o número anterior é remetida para a habitação arrendada, contendo, entre outros aspetos, o prazo para a desocupação e entrega voluntária da habitação.

3 – O arrendatário deve restituir a habitação livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que a mesma lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

4 – O arrendatário responde pela perda ou deterioração da habitação fora dos casos do número anterior, salvo se as mesmas resultarem de causa que lhe não seja imputável.

5 – O direito de resolução do contrato não se extingue ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 52.º

Cessação por renúncia

Considera-se haver renúncia ao arrendamento quando a habitação não seja usada pelo agregado por período superior a seis meses, nos termos e procedimento previstos no artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 53.º

Danos e Benfeitorias

Após a cessação do contrato, o Município tem o direito de exigir o reembolso das despesas efetuadas com a reparação de danos, remoção de obras não autorizadas ou reposição da habitação nas condições iniciais, caso o arrendatário não o tenha feito voluntariamente.

Artigo 54.º**Despejo e Execução**

1 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes nos termos da lei, nomeadamente seguindo os trâmites previstos no Código do Procedimento Administrativo.

2 – 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.

3 – 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, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO III**Gestão de edifícios, espaços de uso comum e equipamentos complementares****Artigo 55.º****Edifícios de habitação coletiva**

1 – O Município deve assegurar que os edifícios de habitação coletiva onde existam habitações municipais são objeto de manutenção e conservação regular, sem prejuízo da colaboração dos moradores no uso adequado e manutenção das habitações, edifícios e partes comuns.

2 – Quando não seja proprietária de todas as habitações do edifício, o Município deve assegurar que o mesmo é constituído em propriedade horizontal, promovendo o correto funcionamento do condomínio, e velar pelo cumprimento das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis aos edifícios em propriedade horizontal.

3 – Os contratos de arrendamento de habitações do Município devem estabelecer expressamente o dever de aceitação do regulamento do condomínio pelos arrendatários e do seu cumprimento por estes e por todos os demais elementos do respetivo agregado.

Artigo 56.º**Deveres de utilização e convivência**

1 – Todos os moradores e visitantes dos imóveis municipais estão sujeitos aos seguintes deveres de utilização das habitações e partes comuns:

- a) Utilizar os espaços e equipamentos de acordo com o fim a que se destinam, evitando danos ao património ou a terceiros;
- b) Tratar os demais residentes e funcionários com urbanidade e respeito;
- c) Manter a limpeza e salubridade, depositando o lixo em sacos fechados nos locais e contentores apropriados;
- d) Respeitar o descanso dos vizinhos e evitar ruídos incómodos;
- e) Não depositar objetos móveis ou animais nas partes comuns, nem estacionar veículos fora dos locais designados;
- f) Não introduzir objetos ou substâncias que gerem perigo para pessoas e bens;

g) Não realizar pinturas, escritos ou instalar equipamentos fixos ou amovíveis (ex.: antenas, telheiros, churrasqueiras) sem autorização prévia do Município;

h) Não utilizar pontos de água ou energia elétrica comuns, nem aceder à cobertura do edifício sem autorização expressa;

i) Reservar o acesso e manutenção de colunas elétricas e redes de serviços (água, gás, comunicações) exclusivamente a equipas especializadas;

j) Não praticar qualquer atividade ilícita nas habitações ou áreas comuns.

2 – As regras relativas a animais de companhia previstas no presente regulamento aplicam-se, com as devidas adaptações, a todos os detentores de animais de companhia presentes no edifício, ainda que a título transitório.

3 – O disposto no presente artigo estende-se, com as devidas adaptações, à utilização de espaços exteriores comuns e equipamentos complementares dos empreendimentos.

Artigo 57.º

Participação na gestão do edifício

Os arrendatários de edifícios detidos integralmente pelo Município participam na sua gestão, competindo-lhes, designadamente:

a) Direito à Informação, solicitando dados sobre a gestão do edifício, observadas as garantias relativas à proteção de dados pessoais;

b) Dever de Alerta, comunicando situações de insegurança, insalubridade, incumprimento dos deveres estabelecidos no artigo seguinte ou de irregularidade na gestão do edifício ou do condomínio;

c) Representação em Condomínio, indicando um representante para participar, sem direito a voto, nas assembleias de condóminos de edifícios em propriedade horizontal;

d) Propositura, apresentando propostas de melhoria na gestão e sugerir a designação de administradores de condomínio.

Artigo 58.º

Participação na gestão de espaços de uso comum e equipamentos

Os moradores participam na gestão dos espaços de uso comum e equipamentos complementares dos imóveis municipais, podendo:

a) Obter informações sobre o funcionamento e manutenção dos espaços e equipamentos comuns;

b) Relatar falhas de segurança, insalubridade ou avarias técnicas, sem prejuízo das competências das autoridades policiais ou de saúde;

c) Indicar representantes para monitorizar a gestão e conservação das áreas comuns;

d) Propor atividades, indicadores de desempenho ou sugerir modelos de gestão para os espaços;

e) Realizar eventos de natureza social, desportiva ou cultural em parceria com outras entidades, mediante autorização prévia do Município;

f) Exercer, diretamente ou através de associação constituída para o efeito, a gestão, limpeza ou manutenção de espaços comuns, caso tal faculdade lhes seja delegada pelo Município.

CAPÍTULO IV**Acompanhamento e fiscalização****Artigo 59.º****Competências de acompanhamento e fiscalização**

1 — O Município assegura, sempre que necessário, através dos serviços municipais competentes, o acompanhamento da gestão social e habitacional e a fiscalização da utilização dos recursos municipais, visando a qualidade de vida dos moradores.

2 — Os funcionários em serviço de fiscalização devem exhibir obrigatoriamente o seu cartão de identificação municipal.

Artigo 60.º**Objeto e efeitos da fiscalização**

1 — A fiscalização incide na verificação do cumprimento do presente regulamento e das restantes normas legais e regulamentares aplicáveis neste âmbito, podendo promover a realização de inspeções e vistorias.

2 — Quando os factos apurados constituam indícios de violação dos contratos de arrendamento ou de atribuição de apoio habitacional, o serviço municipal competente promove a adoção das medidas daí decorrentes, onde se incluem a aplicação das penalidades contratuais, a resolução do contrato e a responsabilidade contratual.

3 — Quando os factos apurados constituam indícios de prática de contraordenação, crime ou infração disciplinar, o serviço municipal competente elabora:

- a) Auto de notícia para instauração do procedimento contraordenacional devido, e, se for o caso;
- b) Propostas de participação a dirigir às entidades competentes para a averiguação da responsabilidade criminal ou disciplinar.

4 — Quando os factos apurados constituam indícios de violação de regras relativas ao controlo público de atividades, designadamente de direito do urbanismo ou ambiental, o serviço municipal competente elabora, também:

- a) Proposta de instauração de procedimento de reposição da legalidade urbanística ou do cumprimento das normas violadas, e, se for o caso;
- b) Proposta de participação a dirigir às entidades do Estado competentes para a instauração de procedimento contraordenacional ou de reposição da legalidade.

Artigo 61.º**Ocupação sem título**

1 — O Município executará a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações e espaços municipais que se apresentem ocupados sem título por quaisquer pessoas e bens.

2 — São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, por quem não detenha contrato de arrendamento, documento de atribuição da mesma ou autorização concedida pelo Município que permitam a ocupação.

3 — Quando verifique situações de ocupação sem título de habitações, designadamente, através dos seus serviços de fiscalização, o Município notifica o ocupante para, no prazo não inferior a 3 dias úteis, desocupar o local e entregá-lo livre de pessoas e bens, nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

4 – A notificação referida no número anterior deve, para além do prazo, conter o fundamento da obrigação de entrega do imóvel, fração ou espaço municipal ocupado indevidamente.

5 – Caso o ocupante não proceda, voluntariamente, à desocupação e entrega do imóvel, há lugar a despejo, nos termos da lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 – O disposto nos números 2 a 5 não exclui a aplicação dos demais meios de restituição da posse de bens imóveis do domínio privado ou do domínio público do Município previstos na lei.

Artigo 62.º

Contraordenações

1 – Sem prejuízo da responsabilidade civil, disciplinar ou criminal que seja aplicável pela prática dos mesmos factos, constitui contraordenação punível com coima graduada entre 20,00 € e 100,00 €, a violação dos deveres de utilização dos edifícios, dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares, estabelecidos no artigo 56.º

2 – A tentativa e a negligência são puníveis, nos termos da lei.

3 – Quando os factos acima referidos sejam praticados pelos arrendatários ou por membros dos respetivos agregados habitacionais, a instauração do procedimento contraordenacional previsto no presente artigo não afasta a responsabilidade por incumprimento do contrato de arrendamento, quando tenha lugar, nem obsta ao exercício dos meios decorrentes do incumprimento contratual.

4 – O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, mesmo nos casos em que venham a ser cobradas em juízo, sem prejuízo das receitas afetas por lei a outras entidades.

Artigo 63.º

Competência contraordenacional

Compete ao Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação em vereador, determinar a instauração de processos de contraordenação, designar o instrutor e aplicar as coimas.

Artigo 64.º

Reposição da legalidade

1 – Sempre que a contraordenação resulte de omissão de cumprimento de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator do cumprimento devido, sempre que este ainda seja possível.

2 – A atuação voluntária do arguido no sentido de cumprir o dever violado e corrigir a situação decorrente da violação é valorada positivamente, enquanto circunstância atenuante ou excludente da responsabilidade contraordenacional, salvo em caso de reincidência.

PARTE IV

Disposições finais e acessórias

Artigo 65.º

Proteção de dados pessoais

1 – O Município aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos

no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

2 — A obrigação estabelecida no número anterior aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que, por defeito, os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.

3 — Para efeitos do presente regulamento, o tratamento de dados pessoais deve verificar-se nas situações previstas no artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

4 — A finalidade do acesso do Município aos dados da vida privada do titular e dos respetivos membros que compõem o agregado é a atribuição de habitação municipal e a gestão dos habitações municipais, incluindo a gestão dos contratos de arrendamento, a gestão dos edifícios e espaços de uso comum e a atividade de fiscalização, bem como a análise desses dados para adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município de Fafe, não podendo ser tratados posteriormente de uma forma incompatível com as finalidades para os quais foram recolhidos.

5 — Os dados pessoais objeto de tratamento pelo Município são os seguintes:

a) Dados dos candidatos: nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, rendimentos auferidos, dados relativos à fiscalização, ao incumprimento do presente regulamento e à aplicação das sanções daí decorrentes, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60 %, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela;

b) Dados dos demais membros dos agregados habitacionais: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, dados relativos à fiscalização, ao incumprimento do presente regulamento e à aplicação das sanções daí decorrentes, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60 %, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.

6 — Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida pelos seus titulares, podendo ser comunicados aqueles que forem estritamente necessários às finalidades do presente regulamento que sejam prosseguidas por outras entidades públicas como o IHRU — Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, ou outras entidades públicas devidamente identificadas e apenas para a prossecução dos mesmos fins.

7 — O Município implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

8 — Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados pelo Município, sendo utilizados unicamente com a finalidade de planejar, gerir e executar a atribuição de habitação.

9 — O Município garante adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares através de medidas de segurança de carácter técnico e organizativo, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

10 — Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados ou solicitar a sua retificação ou a sua eliminação.

11 — Os dados pessoais serão conservados durante o período de cinco anos após a cessação da relação contratual ou outro prazo obrigatório por lei consoante as finalidades a que se destinam,

sendo aplicados critérios de retenção da informação apropriados a cada tratamento, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, e demais legislação aplicável.

12 — O tratamento de dados pessoais realizados ao abrigo do presente regulamento é regulado pela legislação relativa à proteção de dados pessoais, designadamente o regulamento identificado no número anterior.

Artigo 66.º

Competência, delegação e subdelegação

1 — Na falta de designação do órgão ou serviço competente, as competências para a tomada das decisões do Município previstas no presente regulamento são exercidas pelo órgão municipal competente nos termos da lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte, e as competências relativas a tarefas de execução são atribuídas ao serviço municipal competente nos termos da orgânica do Município.

2 — As competências da Câmara Municipal relativas à aplicação do presente regulamento podem ser delegadas no presidente e subdelegadas nos vereadores e nos dirigentes municipais, nos termos da lei.

Artigo 67.º

Resolução alternativa de litígios

1 — O Município deve privilegiar a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para a resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

2 — O Município pode, igualmente, promover a disponibilização de meios de resolução alternativa de conflitos, de adesão voluntária, para resolução de litígios entre os arrendatários ou moradores dos edifícios de habitação sob gestão do Município, sem prejuízo do direito de acesso à justiça dos visados e da intervenção das autoridades policiais, sempre que necessária

3 — Os meios voluntários de resolução alternativa de litígios referidos no número anterior podem envolver a participação de representantes dos moradores.

Artigo 68.º

Monitorização e avaliação

1 — A execução do presente regulamento é objeto de monitorização e de avaliação pelo Município, diretamente ou com recurso a contratação de serviços.

2 — A avaliação da execução do presente regulamento pode ser realizada com o apoio de outras entidades públicas e do terceiro sector e com a participação das organizações de moradores e dos cidadãos.

3 — O exercício de monitorização e de avaliação da execução do Regulamento tem em vista a produção de informação que, por um lado, suporte iniciativas de atualização ou revisão dos vários componentes do Regulamento e que, por outro lado, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da implementação do Regulamento.

Artigo 69.º

Anexos

Os Anexos ao presente regulamento podem ser objeto de alteração ou revisão por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, quando tal se mostre necessário em função da evolução do contexto económico ou social, na sequência da avaliação da execução do presente regulamento, sem prejuízo dos limites de tipologia aplicáveis ou dos demais limites ou requisitos aplicáveis por lei.

Artigo 70.º**Dúvidas e omissões**

1 – As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente regulamento são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

2 – No caso de alteração de normas legais ou de regulamentos do Governo aplicáveis imperativamente, consideram-se automaticamente alteradas, em conformidade, as normas do presente regulamento que àquelas se reportam, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – No caso previsto no número anterior, a Câmara Municipal emite declaração de interpretação das normas em causa ou, se o resultado da interpretação se revelar contraditório, excessivamente complexo ou inadequado, deve promover a alteração do presente regulamento.

Artigo 71.º**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor cinco dias úteis após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXOS**ANEXO I****Matriz de Avaliação****Critério|Subcritério**

1 – Tempo de residência (TR) no concelho	
1.1 – TR superior a 5 anos	
1.2 – TR superior a 1 e inferior ou igual a 5 anos	
1.3 – TR inferior ou igual a um ano	
2 – Rendimento mensal ilíquido (RM ilíquido) do agregado habitacional	
2.1 – RM ilíquido inferior ou igual a 1 SMN	
2.2 – RM ilíquido superior a 1 SMN e inferior ou igual a 3 SMN	
2.3 – RM ilíquido superior a 3 SMN e inferior ou igual a 4 SMN	
2.4 – RM ilíquido superior a 4 SMN	
3 – Situações específicas	
3.1 – Existência de menores a cargo	2 ou mais elementos 1 elemento Não
3.2 – Existência de dependentes (maiores de idade) estudantes	Sim Não
3.3 – Monoparentalidade (com regulação das responsabilidades parentais)	Sim Não
3.4 – Pessoas com incapacidade/deficiência superior ou igual a 60 % (atestado de multiúso em vigor)	2 ou mais elementos 1 elemento Não

3.5 – Pessoas com 65 ou mais anos de idade	Sim Não
4 – Situação atual de residência	
4.1 – Local precário (ex: tenda, garagem, prédio devoluto, barracas...)	
4.2 – Habitação partilhada (reside, por favor, com familiares ou amigos)	
4.3 – Habitação emprestada	
4.4 – Habitação arrendada sem contrato	
4.5 – Habitação arrendada com contrato	
4.6 – Habitação própria	
5 – Motivo do pedido	
5.1 – Não renovação de contrato de arrendamento	
5.2 – Renda atual muito elevada com/ou prestações ou pagamentos em atraso	
5.3 – Rutura familiar (divórcio, separação)	
5.4 – Habitação sobrelotada	
5.5 – Procura de habitação própria (autonomização)	
6 – Emergência social	
6.1 – Vítimas de violência doméstica com estatuto	Sim Não
6.2 – Pessoa em situação de sem-abrigo (sem teto ou casa)	Sim Não
6.3 – Ação de despejo ou judicial em curso	Sim Não
6.4 – Insolvência de elementos do agregado habitacional	Sim Não
6.5 – Outra sinalização institucional	Sim Não
7 – Parecer técnico	
7.1 – Outros fatores decorrentes da avaliação técnica	

ANEXO II

Tipologia adequada ao agregado aplicável ao regime de arrendamento apoiado, arrendamento acessível e apoio ao arrendamento privado

(conforme o constante no Anexo II à Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro)

Composição do agregado habitacional (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4

Composição do agregado habitacional (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	
	Mínima	Máxima
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9	T5/9	T6

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 – dois quartos, três pessoas).

a) Caso faça parte integrante do agregado habitacional uma pessoa com certificado para adoção de crianças, emitido por entidade competente nos termos da lei, contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado habitacional;

b) Contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado habitacional os nascituros com mais de 3 (três) meses de gestação, em mulheres grávidas que façam parte do agregado habitacional, desde que devidamente atestado por declaração médica e exame comprovativo;

c) No caso de apoio ao arrendamento privado, pode admitir-se tipologia superior à aplicável nos termos do presente quadro, desde que o valor de renda respeite os limites referentes a àquela tipologia, nos termos do Anexo V.

ANEXO III

Documentos comprovativos para efeito de atribuição de habitação

Sem prejuízo do disposto nas peças de cada concurso, os candidatos classificados, os candidatos sorteados e os candidatos selecionados por inscrição devem, obrigatoriamente, submeter os seguintes documentos:

1 – Documentos referentes a todos os elementos do agregado habitacional:

a) Cópia do cartão de cidadão ou, em alternativa, do bilhete de identidade e do documento de identificação fiscal;

b) Cópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possua outro documento de identificação;

c) Cópia de título válido de permanência em território nacional e cartão de contribuinte.

2 – Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;

3 – Todos os elementos do agregado habitacional consoante as suas situações profissionais deverão apresentar os seguintes documentos:

a) Trabalhadores Dependentes – Recibo de vencimento indicando o vencimento mensal ilíquido, emitido há menos de um mês;

b) Trabalhadores Independentes – Faturação dos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica da faturação apresentada;

c) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês, salvo no caso em que a entidade subsidiária seja o Município, situação na qual os serviços anotarão tal facto no processo.

4 – Declaração da Segurança Social ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação de abono de família com ou sem deficiência, prestação social para a inclusão, subsídio de educação especial, prestação do rendimento social de inserção, entre outras;

5 – Em caso de desemprego, devem comprovar a respetiva situação com declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, no qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego e devem apresentar uma declaração atualizada emitida pela Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego e /ou declaração emitida pelo IEFP relativa a bolsa de formação no caso de frequência de curso;

6 – Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentada uma declaração de ausência de rendimentos, emitida pela Segurança Social, ou um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social, designadamente, ao Rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pela Segurança Social;

7 – A qualidade de estudante deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou documento comprovativo da matrícula em estabelecimento de ensino;

8 – O candidato e os restantes elementos do agregado habitacional devem comprovar a sua condição, nomeadamente da seguinte forma:

a) Os portadores de deficiência ou incapacidades iguais ou superiores a 60 %, mediante apresentação de atestado médico de incapacidade multiuso;

b) Problemas de saúde crónicos, mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes ou documento equivalente;

c) Os casos de divórcio ou separações, mediante a apresentação da decisão judicial ou equivalente relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das obrigações parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens.

9 – Deve ser apresentada uma certidão emitida há menos de 6 meses pelo Serviço de Finanças, relativa ao candidato e demais elementos do agregado habitacional, para efeitos de prova de direitos de propriedade, ou outros, sobre prédios urbanos;

10 – Os candidatos devem apresentar documentos que comprovem a situação habitacional invocada, designadamente:

a) Em caso de risco iminente de perda de habitação e, conforme o motivo apresentado, comprovativo da intimação para despejo, ou da execução de hipoteca, ou da oposição à renovação do contrato de arrendamento, dos termos do prazo para permanência, inferior a um ano, em alojamento temporário ou estabelecimento prisional, de alojamento em ruína iminente;

b) Em caso de alojamento sem condições de habitabilidade, comprovativos do nível de degradação, para efeitos de confirmação pelos serviços municipais competentes, nomeadamente em termos de vistorias de conservação ao abrigo do RJUE;

c) Em caso de candidato em situação de sem-abrigo, declaração da instituição onde está referenciado como tal;

d) Em caso de residência em centros de acolhimento, lares ou residência de transição, comprovativo emitido pela entidade gestora com indicação da data de saída prevista;

e) Em caso de residência em pensão, parte de casa ou quarto arrendado, recibo de pagamento ou de renda ou declaração emitida pelo senhorio acompanhada de comprovativo da situação de proprietário ou arrendatário da habitação;

f) Em caso de pernoitar num veículo automóvel, certificado de matrícula do veículo e identificação do respetivo local de estacionamento.

11 — Para efeitos de comprovação de residência ou trabalho no âmbito do regime de arrendamento apoiado, declaração da Junta de Freguesia da área de residência a atestar o tempo de residência no concelho e a composição do agregado e a cópia do contrato de trabalho.

ANEXO IV

Parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação em regime de arrendamento acessível

1 — Os parâmetros para regulação do acesso dos agregados habitacionais a habitação em regime de arrendamento acessível, sem prejuízo de outros que venham a ser dispostos nas peças de procedimento de cada concurso, são os seguintes:

a) Valor mínimo do rendimento anual líquido do agregado habitacional;

b) Valor máximo do rendimento anual líquido do agregado habitacional;

c) Taxa de esforço aplicável;

d) Tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado habitacional, constante do Anexo II.

1.1 — O valor mínimo do rendimento anual líquido do agregado habitacional é definido nas peças de procedimento do concurso.

1.2 — O valor máximo do rendimento anual líquido do agregado habitacional é:

a) Para agregados compostos apenas por uma pessoa: até 35 000 € (trinta e cinco mil euros);

b) Para agregados compostos por duas pessoas: até 45 000 € (quarenta e cinco mil euros);

c) Para agregados compostos por mais de duas pessoas: o valor referido na alínea anterior, acrescido de 5 000 € (cinco mil euros) por cada pessoa adicional.

1.3 — A taxa de esforço máxima aplicável ao agregado habitacional é 35 % do rendimento mensal líquido

320015211