



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

CAPÍTULO I | DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1.º - Legislação habilitante

Artigo 2.º - Objecto

Artigo 3.º - Âmbito de aplicação

Artigo 4.º - Regime aplicável

CAPÍTULO II | REGIME DE ACESSO E DE ATRIBUIÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 6.º - Princípios gerais de atribuição

Artigo 7.º - Regime de atribuição

SECÇÃO II - CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELECÇÃO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 8.º - Condições de acesso

Artigo 9.º - Critérios de selecção

Artigo 10.º Atribuição de habitação

Artigo 11.º - Habitação adequada

SECÇÃO III – DO PROCEDIMENTO

Artigo 12.º - Formalização da candidatura

Artigo 13.º - Apreciação liminar e saneamento

Artigo 14.º - Causas de rejeição liminar do pedido

Artigo 15.º - Renovação do pedido

Artigo 16.º - Aplicação da matriz de classificação

Artigo 17.º - Listagem trimestral

Artigo 18.º - Listagem definitiva

Artigo 19.º - Formalização da atribuição

SECÇÃO IV – DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 20.º - Forma do contrato



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 21º - Tipo de contrato

Artigo 22º - Conteúdo

CAPITULO III | DO ARRENDAMENTO

SECÇÃO I – ÂMBITO DO ARRENDAMENTO

Artigo 23º - Fim do contrato

Artigo 24º - Proibições

SECÇÃO II – RENDA E ENCARGOS

Artigo 25º - Renda

Artigo 26º - Pagamento da renda

Artigo 27º - Plano de pagamento

Artigo 28º - Reajustamento da renda

Artigo 29º - Presunção de rendimentos

SECÇÃO III – DA TRANSMISSÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 30º - Transmissão por morte

Artigo 31º - Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário

Artigo 32º - Transferência de habitação por iniciativa da Câmara

SECÇÃO IV – DA RESOLUÇÃO

Artigo 33º - Resolução do contrato

Artigo 34º - Procedimento

CAPÍTULO IV - DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Artigo 35º - Obrigações do arrendatário

Artigo 36º - Vistoria ao fogo municipal

Artigo 37º - Obras

CAPÍTULO V - NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS FOGOS MUNICIPAIS, PARTES COMUNS E ESPAÇOS EXTERIORES



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 38º - Uso dos fogos municipais

Artigo 39º - Espaços comuns

Artigo 40º - espaços exteriores

Artigo 41º - Recomendações

CAPITULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 42º - Pedidos existentes

Artigo 43º - Revogação

Artigo 44º - Entrada em vigor

ANEXO I – MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO

ANEXO II – ADEQUAÇÃO DE TIPOLOGIA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

NOTA JUSTIFICATIVA

A Habitação é uma das atribuições do Municípios e neste domínio destaca-se, em particular, as competências dos órgãos municipais em matéria de promoção e gestão do parque habitacional de arrendamento social, prevista na al. d) do art.º 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro.

A Câmara Municipal de Sesimbra reconhecendo a importância desta vertente da habitação social na qualidade de vida das famílias menos favorecidas do Concelho, tem vindo a intervir activamente nesta área, em colaboração com a administração central, através da celebração de múltiplos acordos que têm, por um lado, proporcionado um aumento do número de fogos disponíveis para o arrendamento e, por outro, a reabilitação do parque habitacional existente para aquele fim.

Esta ampliação do parque habitacional do município aumentou as exigências de eficiência e rigor na gestão, o que foi determinante para a decisão de, em 2007, proceder à elaboração do primeiro Regulamento Municipal dedicado à gestão do parque habitacional do município.

O Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal actualmente em vigor, publicado no Diário da República, 2ª. Série, em 17 de Agosto de 2007, reflecte o contexto em que foi elaborado, e estabelece as regras e condições relativas à gestão do parque habitacional assente numa perspectiva de disciplinar as relações entre a Câmara Municipal e os arrendatários, afluindo de forma muito incipiente e vaga a matéria do acesso e atribuição dos fogos municipais, que é uma etapa prévia à origem da relação contratual de arrendamento.

No entanto, é hoje muito claro que a matéria do acesso e atribuição dos fogos municipais constitui um dos aspectos nucleares da habitação social, porque é nesta fase que é definido quem beneficia do direito ao arrendamento. Por isso, afigurou-se agora oportuno rever o normativo regulamentar existente, no sentido de regular de forma clara, rigorosa e objectiva as condições de acesso e os critérios de selecção para a atribuição do direito ao arrendamento de um fogo municipal., aproveitando-se também este ensejo para melhorar alguns aspectos do regime actualmente previsto no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal

Considerando que uma revisão do actual Regulamento, à luz desta visão integrada da política de habitação, implicava alterações profundas na sua organização sistemática, optou-se por elaborar um novo Regulamento com um objecto mais alargado, disciplinando não só a relação jurídica decorrente do contrato de arrendamento, mas também estabelecendo o regime aplicável ao acesso e atribuição do direito ao arrendamento do fogo municipal.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Deste modo, procedeu-se à aglutinação das duas vertentes mais relevantes da questão habitacional num único documento normativo, facilitando a percepção da matéria como um todo por parte dos serviços municipais, dos inquilinos e da generalidade dos munícipes.

Assim, o presente Projecto de Regulamento integra uma parte relativa ao regime de acesso e atribuição dos fogos municipais, que estabelece as condições de acesso e critérios de selecção e de atribuição do direito ao arrendamento do fogo municipal, garantindo a equidade e igualdade dos candidatos, e define um procedimento de atribuição dinâmico, que assegura a transparência na tramitação dos pedidos de habitação e permite um conhecimento sistemático e actualizado das necessidades habitacionais da população menos favorecida do Concelho.

O Projecto dispõe ainda de uma área onde estão plasmados todos os aspectos relacionados com a relação arrendaticia, designadamente o regime de renda, a transmissão do direito ao arrendamento, a transferência do fogo municipal, a resolução do contrato de arrendamento, as obrigações dos arrendatários e as normas de utilização dos fogos municipais.

PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

**CAPITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1.º
(Legislação habilitante)**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, 13.º al. i) e 24º al. d) da Lei nº 159/99, de 14 de Setembro, 53.º n.º 2 al. a) e 64.º n.º 6 al. a) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e do disposto no Decreto-Lei nº 797/76 de 06 Novembro, do Decreto Regulamentar nº 50/77, de 11 de Agosto, do Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de Maio, da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro e do Decreto-Lei n.º 280/2007, 07 de Agosto.

**Artigo 2.º
(Objecto)**

O presente Regulamento estabelece o regime de acesso e de atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais de habitação social, em regime de renda apoiada, bem como as regras aplicáveis à gestão do Parque Habitacional do Município de Sesimbra.



Artigo 3.º

(Âmbito de aplicação)

O presente Regulamento aplica-se aos serviços municipais responsáveis por assegurar o exercício das competências relacionadas com a Habitação, às pessoas singulares que reúnam as condições legais e regulamentares definidas para o acesso e atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais e aos arrendatários e respectivo agregado familiar das habitações sociais integradas no Parque Habitacional do Município de Sesimbra.

Artigo 4.º

(Regime aplicável)

Os fogos municipais referidos no artigo 2.º ficam sujeitos às normas do arrendamento social, regime de renda apoiada estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de Maio e às normas do Código Civil.

Artigo 5.º

(Definições)

Para efeitos do presente regulamento entende-se por :

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins em linha recta ou até ao terceiro grau na linha colateral, bem como as pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos e outras a quem a Câmara Municipal de Sesimbra autorize a coabitação com o arrendatário;
- b) «Dependente», elemento do agregado familiar, que conste na declaração de IRS, com menos de vinte e cinco anos e que não possua rendimentos, ou, que tendo mais que vinte cinco anos, possua comprovadamente, qualquer incapacidade de natureza permanente, ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
- c) «Renda técnica», renda máxima a pagar no âmbito do regime de renda apoiada, determinada em função do valor do fogo, equivalente ao preço técnico do fogo, arredondada para a unidade de euro imediatamente superior;
- d) «Renda apoiada», renda a pagar pelo arrendatário, calculada em função de uma taxa de esforço determinada em função do rendimento do agregado familiar, arredondada para a unidade de euro imediatamente superior;



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- e) «Renda mínima», valor mínimo de renda a pagar, no âmbito do regime da renda apoiada correspondente a 1% do salário mínimo nacional arredondada para a unidade euro imediatamente superior;
- f) «Rendimento mensal corrigido», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;
- g) «Salário mínimo nacional», corresponde à retribuição mínima mensal garantida fixado para a generalidade dos trabalhadores.

CAPÍTULO II

REGIME DE ACESSO E DE ATRIBUIÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 6º

(Princípios gerais de atribuição)

- 1- A atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais baseia-se na avaliação das condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.
- 2- A atribuição das habitações sociais depende da existência de fogos devolutos.
- 3- Não é permitida qualquer discriminação em função do género, da etnia, da confissão religiosa ou da convicção política dos candidatos.

Artigo 7º

(Regime de atribuição)

- 1 – A atribuição do direito ao arrendamento dos fogos municipais de habitação social é feita mediante concurso de classificação a realizar nos termos dos artigos 8.º e 9.º do presente Regulamento.
- 2- A Câmara Municipal, excepcionalmente, pode excluir fogos municipais do regime de atribuição previsto no número anterior, quando se verifique um dos seguintes casos:
 - a) Situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;
 - b) Necessidades de realojamento decorrentes da realização de obras de interesse público ou outras situações impostas por lei.



SECÇÃO II
CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELECÇÃO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 8.º
(Condições de acesso)

1- Podem candidatar-se à atribuição do direito de arrendamento de um fogo municipal, a todo o tempo, as pessoas singulares, nacionais ou estrangeiras, com idade igual ou superior a 18 anos, que residam no concelho de Sesimbra, em habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar e que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Residam no concelho de Sesimbra há mais de três anos;
- b) Não possuam habitação própria no concelho de Sesimbra ou em concelhos limítrofes;
- c) Não beneficiem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- d) Nenhum dos elementos do seu agregado familiar possua habitação própria no concelho de Sesimbra ou em concelhos limítrofes ou beneficie de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- e) Não sejam titulares de uma habitação atribuída pelo Município;
- f) Não sejam cônjuges ou unidos de facto com um titular de uma habitação atribuída pelo Município;
- g) Não tenham recebido indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação municipal;
- h) Nenhum dos elementos do agregado familiar, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização por parte do Município, em alternativa à atribuição de uma habitação social;
- i) O rendimento mensal corrigido do agregado familiar não seja superior a três vezes o salário mínimo nacional, excepto no caso previsto no número seguinte;
- j) No caso dos agregados familiares com mais de 3 elementos, o rendimento pode ser superior a 3 vezes o salário mínimo nacional, desde que o rendimento mensal corrigido per capita seja igual ou inferior a um salário mínimo nacional.

Artigo 9º
(Critérios de selecção)

1- A apreciação das candidaturas e a respectiva classificação resultam da aplicação da matriz constante do anexo I do presente Regulamento.

2- Os candidatos são ordenados por ordem decrescente dos pontos obtidos.

Artigo 10º



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

(Atribuição de habitação)

1- A atribuição da habitação é feita pelos serviços municipais competentes com base nas regras estabelecidas nos artigos 4.º, 8.º e 9.º do presente Regulamento, aos candidatos com maior pontuação, nos termos do art.º 16.º.

2- Em caso de empate na classificação, o desempate é decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- b) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Número de deficientes no agregado;
- d) Data de entrada da candidatura à atribuição de habitação.

Artigo 11º

(Habitação adequada)

1- A habitação a atribuir ao candidato deve ser adequada à composição do seu agregado familiar, tendo por base o previsto no quadro constante do anexo II do presente regulamento.

2- A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista no quadro referido no número anterior, quando exista, no agregado familiar, indivíduos com deficiências físicas ou mentais acentuadas e devidamente comprovadas pelas instituições com competência nesta matéria.

Secção III

DO PROCEDIMENTO

Artigo 12.º

(Formalização da candidatura)

1 – A formalização da candidatura é efectuada mediante a apresentação do pedido de atribuição em formulário próprio disponível nos serviços competentes ou na página electrónica da Câmara Municipal.

2 - O formulário deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte ou cartão do cidadão;
- b) Cópia do cartão de eleitor;
- c) Recibo de água, luz, telefone ou de arrendamento, emitidos em nome do candidato que demonstre que aquele reside no concelho há pelo menos 3 anos;
- d) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos declarados no formulário;
- e) Outros documentos que o candidato considere relevantes para comprovar que reúne as condições de acesso previstas no presente Regulamento.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

3- Os serviços municipais devem emitir o recibo comprovativo da entrega do formulário.

Artigo 13.º

(Apreciação liminar e saneamento)

- 1- Quando o formulário não esteja devidamente preenchido, assinado ou instruído com os documentos previstos no artigo anterior, o candidato deve ser convidado a suprir as deficiências existentes.
- 2- A Câmara Municipal para a apreciação do pedido de atribuição pode exigir a apresentação dos documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos ou esclarecimentos adicionais.
- 3- O candidato deve ser notificado, através de carta registada com aviso de recepção, para praticar os actos previstos nos números anteriores no prazo de 10 úteis, sob pena de rejeição liminar.
- 4- O prazo fixado no número anterior pode ser prorrogado a pedido do candidato, desde que devidamente justificado.
- 5- Se, por qualquer motivo, a carta registada com aviso de recepção for devolvida, a notificação é reenviada ao candidato através de carta simples, considerando-se a notificação efectuada no 3.º dia seguinte à sua expedição.
- 6- Sem prejuízo de responsabilidade criminal, a prestação de falsas declarações ou falsificação de documentos determina a rejeição liminar do pedido.

Artigo 14.º

(Causas de rejeição liminar do pedido)

- 1-O pedido de atribuição é liminarmente rejeitado, quando se verifique que:
 - a) O pedido é ininteligível;
 - b) O candidato não supriu as deficiências detectadas no formulário, não entregou os documentos em falta ou os solicitados pelos serviços e não prestou os esclarecimentos necessários para a apreciação do pedido dentro do prazo fixado nos termos do artigo anterior;
 - c) O candidato e respectivo agregado familiar não reúnem, cumulativamente, as condições de acesso previstas no art.º 8.º do presente Regulamento;
- 2- Os candidatos são notificados dos fundamentos da rejeição do pedido, através de carta registada com aviso de recepção.
- 3- Aplica-se ao número anterior o disposto no n.º 5 do artigo 13.º, quando ocorra a devolução da notificação.
- 4- As candidaturas que não sejam rejeitadas liminarmente consideram-se admitidas.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 15.º
(Renovação do pedido)

- 1 – É obrigatória a renovação anual do pedido de atribuição.
- 2 – A renovação a que se refere o artigo anterior destina-se não só à reiteração do pedido, mas também à actualização dos dados do formulário.
- 3 - A renovação do pedido implica que os candidatos apresentem um novo formulário 1 ano após a entrada da candidatura anterior.
- 4 – O pedido de renovação deve se apresentado nos 30 dias seguintes ao decurso do prazo previsto no número anterior.
- 5 - É aplicável à renovação do pedido, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.
- 6 – A não apresentação do pedido de renovação no prazo previsto no n.º 4 implica a exclusão da candidatura do procedimento.

Artigo 16º
(Aplicação da matriz de classificação)

- 1 – Aos pedidos que não sejam rejeitados liminarmente é aplicada a matriz de classificação constante do anexo I do presente Regulamento.
- 2- Os dados resultantes do preenchimento dos formulários e dos respectivos documentos instrutórios são inseridos numa base de dados com a respectiva classificação.
- 3 – A aplicação da matriz de classificação e introdução dos dados no aplicativo, nos termos dos números anteriores não pode exceder o prazo de 30 dias, a contar da data da recepção do pedido ou da entrega dos elementos solicitados ao abrigo do n.º 2 do art.º 13.º.

Artigo 17º
(Listagem trimestral)

- 1- Após a aplicação da matriz de classificação é elaborada pelos serviços municipais competentes uma listagem provisória com os candidatos ordenados por classificação obtida.
- 2- A listagem é composta pelos pedidos e respectiva classificação, por ordem decrescente.
- 3- A listagem é actualizada sucessivamente a cada três meses.
- 4- A actualização prevista no número anterior consiste na operação de aditar à lista os candidatos cujo pedido de atribuição tenha sido admitido dentro dos 60 dias posteriores à última actualização.
- 5- A listagem pode ser permanentemente consultada nos serviços municipais de habitação ou na página electrónica da Câmara Municipal.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

6- Os interessados podem a todo o tempo reclamar sobre a classificação obtida na última actualização da listagem provisória.

Artigo 18º

(Listagem Definitiva)

1-Sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade e pronta a ser atribuída, a listagem publicada com a última actualização é a utilizada para a atribuição das habitações de acordo com o posicionamento existente.

2- Esta listagem é publicitada por edital afixado nos lugares do costume e publicada na página electrónica da Câmara Municipal, durante 10 dias úteis.

3- Decorrido o prazo referido no número anterior, os candidatos interessados dispõem do prazo de 10 dias úteis para se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida.

4- Após a análise das questões suscitadas em sede de audiência de interessados, a proposta de classificação definitiva é homologada pelo Presidente da Câmara.

5- A listagem definitiva é publicada nos termos do n.º 2 do presente artigo.

Artigo 19.º

(Formalização da atribuição)

1- Os interessados com direito à atribuição da habitação, de acordo com a ordenação da listagem prevista no artigo anterior, são notificados, através de carta registada com aviso de recepção, para no prazo de 15 dias úteis apresentarem a documentação constante do anexo III.

2- Aplica-se ao número anterior o disposto no n.º 5 do art.º 13.º, quando ocorra a devolução da notificação.

3- Após a entrega da documentação e verificação que o candidato cumpre as condições de acesso estabelecidas no presente Regulamento, o interessado é notificado para, no prazo de 5 dias úteis, aceitar a habitação atribuída.

4- Não há lugar à atribuição da habitação quando se verificar, através da documentação apresentada por força do n.º 1, o não cumprimento das condições de acesso previstas no artigo 8.º.

5- Considera-se que desistiram do pedido de atribuição, os candidatos que:

- a) Após a notificação, efectuada nos termos dos números anteriores, não se pronunciem dentro do prazo facultado;
- b) Manifestem o seu desinteresse na habitação;
- c) Recusem, infundadamente, o fogo atribuído.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

6- Para efeitos da al. c) do número anterior considera-se fundamentada a recusa se a mesma for decorrente da inadequação do fogo ao agregado.

7-Em caso de desistência, proceder-se-á à sua substituição pelo seu sucessor na lista de classificação.

8-A recusa infundada do fogo atribuído determina a exclusão do candidato do procedimento, só podendo candidatar-se a nova atribuição decorridos 3 anos sobre a recusa.

9- A atribuição do direito ao arrendamento da habitação é formalizada por contrato escrito, assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

SECÇÃO IV

DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 20º

(Forma do contrato)

O contrato de arrendamento tem de ser obrigatoriamente celebrado por escrito.

Artigo 21º

(Tipo de contrato)

1- O contrato de arrendamento é celebrado por um prazo certo de cinco anos, renovável automaticamente no seu termo por igual período até ao limite máximo de 20 anos.

2- Qualquer das partes pode opor-se à renovação.

3- A Câmara Municipal pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano.

4- Salvo justificação devidamente fundamentada, a Câmara Municipal deve impedir a renovação automática, quando os rendimentos do agregado familiar permitam o pagamento da renda superior ao preço técnico.

Artigo 22.º

(Conteúdo)

1- Do contrato de arrendamento deve constar, designadamente:

- a) A identidade das partes, incluindo morada e número de identificação fiscal;
- b) A identificação e localização do fogo arrendado;
- c) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa;
- d) O número da descrição na Conservatória do Registo Predial;
- e) O fim habitacional do contrato;
- f) O regime de renda e respectiva actualização;
- g) O valor da renda;



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- h) O prazo;
- i) A data da celebração;

2- Devem ser anexados ao contrato de arrendamento uma cópia do presente Regulamento e uma ficha de avaliação sobre a conservação do fogo arrendado, assinada pelo arrendatário, de acordo com modelo próprio.

**CAPITULO III
DO ARRENDAMENTO**

**SECÇÃO I
ÂMBITO DO ARRENDAMENTO**

**Artigo 23.º
(Fim do contrato)**

As habitações atribuídas e arrendadas nos termos do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e respectivo agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro fim.

**Artigo 24.º
(Proibições)**

1- É expressamente proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, a cedência onerosa ou gratuita do arrendado, bem como a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar a quem foi atribuída a habitação, excepto quando se trate de familiares próximos até ao terceiro grau da linha colateral, desde que a sua presença seja justificada e autorizada previamente de forma expressa pela Câmara Municipal.

2- A violação do disposto no número anterior constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

**SECÇÃO II
DA RENDA**

**Artigo 25.º
(Renda)**

1- Os arrendamentos das habitações sociais ficam sujeitos ao regime de renda apoiada, podendo ser introduzidas bonificações mediante deliberação da Câmara Municipal.

2- O montante da renda é actualizado anual e automaticamente.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- 3- A prova de rendimentos a efectuar pelo arrendatário para a actualização do valor da renda é realizada bienalmente.
- 4- No ano intercalar, em que não é obrigatória a prova de rendimentos, a actualização da renda é feita com base na variação percentual para esse ano, do salário mínimo nacional.
- 5- O preço técnico do fogo é actualizado anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos em regime de renda condicionada.
- 6- Qualquer alteração do valor da renda é comunicada por escrito ao arrendatário, com pelo menos 30 dias de antecedência.
- 7- Compete aos serviços municipais competentes a organização dos processos tendentes à determinação do valor da renda.
- 8- A Câmara Municipal, para os fins previsto nos números anteriores, pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou actualização dos respectivos processos, fixando-lhes para o efeito, um prazo não inferior a 5 dias úteis.

Artigo 26.º

(Pagamento da renda)

- 1- A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato de arrendamento.
- 2- Salvo o disposto no número anterior, a renda vence-se no 1º dia útil de cada mês e o seu pagamento deve ser efectuado mensalmente, entre os dias 1 e 8 de cada mês, no local ou pelo meio a estipular pela Câmara Municipal.
- 3- A Câmara Municipal tem o direito de exigir, além das rendas, uma indemnização, quando o pagamento seja efectuado após o dia 8.
- 4- A indemnização prevista no número anterior corresponde a:
 - a) 5% se o pagamento da renda ocorrer até o final do mês da renda em dívida a que respeita;
 - b) 20% nos meses seguintes.
- 5- Enquanto não for paga a renda em atraso a Câmara Municipal tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos, designadamente o direito de resolver o contrato.
- 6- Não se aplica o disposto nos nºs. 3,4 e 5, quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento do agregado familiar em consequência de situação de desemprego ou de alteração da composição do agregado, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara antes de decorrido o prazo de três meses de falta de pagamento das rendas.
- 7- As situações previstas no número anterior conferem ao arrendatário a possibilidade de reajustamento do valor da renda nos termos do art. 28º do presente Regulamento, bem como a possibilidade de



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

efectuarem um plano de pagamento faseado do montante da dívida, nos termos do artigo 27º do presente Regulamento.

Artigo 27º
(Plano de pagamento)

- 1- Os arrendatários com rendas em atraso podem, mediante autorização expressa, regularizar a dívida através de um plano de pagamentos.
- 2- O plano de pagamento consiste num documento assinado arrendatário, no qual aquele reconhece o valor das rendas em dívida e respectiva indemnização e se compromete a efectuar o pagamento do valor apurado em prestações mensais.
- 3- O plano de pagamento tem obrigatoriamente de identificar o número de rendas em atraso e os meses a que respeita, bem como individualizar o montante a que corresponde a indemnização.
- 4- O plano de pagamentos não pode exceder o limite máximo de 84 prestações mensais.
- 5- Cabe aos serviços municipais competentes, dentro dos limites previstos no presente regulamento, definir o plano de pagamento de acordo os rendimentos do agregado familiar.
- 6- Os arrendatários com mais de 6 rendas em atraso são notificados para regularizar a sua dívida mediante plano de pagamentos.
- 7- O não cumprimento do plano de pagamento ou a recusa do arrendatário em aceitar o plano implica a resolução do contrato de arrendamento do fogo municipal.
- 8- Considera-se que existe incumprimento do plano, quando o arrendatário, sem qualquer justificação atendível, não pague uma das prestações.

Artigo 28º
(Reajustamento da renda)

- 1- A todo o tempo pode haver lugar ao reajustamento da renda, quando comprovadamente se verifique a alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos da legislação em vigor.
- 2- O reajuste previsto no número anterior depende da apresentação por escrito do pedido de alteração do valor da renda, efectuado através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara e instruído com os documentos que comprovem o fundamento do pedido.

Artigo 29.º
(Presunção de rendimentos)



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

1- Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar sejam de natureza incerta, temporária, variável ou de valor inferior ao salário mínimo nacional, nomeadamente nas situações de trabalhadores domésticos, vendedores ambulantes e biscateiros, pode ser aplicado o valor de 1 ou 1,5 do salário mínimo nacional em vigor, em função da avaliação socioeconómica efectuada pelos serviços competentes.

2- As presunções referidas no número anterior são elidíveis mediante prova em contrário.

SECÇÃO III

DA TRANSMISSÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 30º

(Transmissão por morte)

- 1 – Por morte do primitivo arrendatário a sua posição no contrato de arrendamento é transmitida:
 - a) Por morte do primitivo arrendatário a sua posição no contrato de arrendamento é transmitida;
 - b) Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, com residência no locado;
 - c) À pessoa que com ele viva há mais de um ano em economia comum, em condições análogas às dos cônjuges, ou em união de facto;
 - d) Aos filhos ou enteados menores de idade ou tendo idade inferior a 26 anos frequentem o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior.
 - e) Filhos ou enteados maiores de idade que com ele convivessem há mais de uma ano que sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, ou com idade igual ou superior a 60 anos;
 - f) Aos ascendentes que com ele coabitassem há mais de um ano;
 - g) Ao afim em linha recta que com ele coabitasse há mais de um ano.
- 2- Para reconhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário realizar prova documental da condição invocada, a qual é objecto de apreciação por parte dos serviços competentes e decisão do Presidente da Câmara.
- 3- O pedido de transmissão deve ser apresentado pelo interessado nos serviços competentes até 90 dias sobre a data do óbito do arrendatário.
- 4- Sempre que se verifique a transmissão do arrendamento não há lugar à celebração de novo contrato de arrendamento mas a um mero averbamento do nome do novo arrendatário.
- 5- No caso de transmissão o valor da renda a pagar é revisto de acordo com as condições socioeconómicas do novo agregado familiar.



Artigo 31.º (Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário)

1- A transferência para outra habitação propriedade do município pode ser expressamente solicitada formulário adequado, disponível na Divisão de Habitação ou na página electrónica da Câmara Municipal, nos seguintes casos:

a) Transferências para fogos de tipologia idêntica, só justificável em situações de doença grave ou crónica ou deficiências, devidamente comprovadas pelo médico assistente, e desde que se conclua que a mudança melhora efectivamente as condições de vida do requerente;

b) Transferências de fogos de tipologia superior para inferior, quando a dimensão do agregado familiar justificar a pretensão do requerente;

c) Transferências de fogos de tipologia inferior para superior, desde que devidamente justificada, designadamente por:

i) Doença grave ou crónica ou deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;

ii) Aumento do número de elementos do agregado familiar por nascimento, adopção ou acolhimento de um menor ou de um idoso com carácter de permanência;

iii) Existirem no agregado familiar crianças de sexos diferentes em que pelo menos uma delas tenha idade igual ou superior a 10 anos;

iv) Reagrupamento familiar de menores.

2- O pedido de transferência do arrendatário é indeferido quando se verifique alguma das seguintes condições:

a) Inexistência de fogos disponíveis para o efeito;

b) Existência de outros agregados mais carenciados que urja realojar nos fogos existentes;

c) O requerente ter rendas em atraso e não ter sido possível acordar plano de pagamentos ou haja incumprimento do mesmo;

d) O fogo municipal estar em mau estado de conservação por incúria do arrendatário.

3- O pedido de transferência deve ser acompanhado dos documentos necessários que comprovem os factos que servem de fundamento ao pedido.



Artigo 32.º
(Transferência por iniciativa da Câmara Municipal)

- 1- Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal pode determinar a transferência do arrendatário e respectivo agregado, nos termos da legislação em vigor.
- 2 – O incumprimento da determinação da Câmara Municipal prevista no número anterior, no prazo de 90 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.

SECÇÃO IV
DA RESOLUÇÃO

Artigo 33º
(Resolução do contrato)

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à Câmara Municipal a manutenção do arrendamento, designadamente:
 - a) Deixarem de estar verificadas as condições de acesso à atribuição de uma habitação social, previstas no artigo 8º do presente regulamento;
 - b) A mora no pagamento das rendas por período superior a três meses, salvo o disposto no n.º 3 do presente artigo.
 - c) A violação reiterada e grave de regras de higiene, segurança, de sossego e de boa vizinhança;
 - d) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - e) O uso da habitação para fim diverso daquele a que se destina;
 - f) O não uso da habitação pelo arrendatário por mais de 60 dias consecutivos ou 90 dias interpolados em cada ano civil, ou pelo agregado familiar por período superior a 60 dias consecutivos, excepto nos casos previstos no número dois do presente artigo;
 - g) A prestação pelo arrendatário de falsas declarações sobre os rendimentos do seu agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou manutenção da atribuição.
 - h) O recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar;
 - i) O incumprimento da obrigação de efectuar as comunicações e prestar as informações à Câmara Municipal relativas à composição e rendimentos do agregado familiar.
 - j) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação.
 - k) O não cumprimento do plano de pagamento previsto no n.º 5 do artigo 28º do presente Regulamento.
 - l) A inexistência de plano de pagamento em situações de incumprimento do pagamento de renda por motivo imputável ao arrendatário.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

m) Violação reiterada das normas previstas no presente regulamento.

2- Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea f) do número anterior quando o não uso da habitação pelo arrendatário seja por período inferior a dois anos e concomitantemente, seja motivado por uma das seguintes situações:

a) Doença progressiva e incompatível com a permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível.

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, por tempo indeterminado;

c) Detenção em estabelecimento prisional.

3- Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea b) do número 1 quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento do agregado familiar em consequência de situação de desemprego ou de alteração da composição do agregado, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara antes de decorrido o prazo de três meses de falta de pagamento das rendas.

Artigo 34º

(Procedimento)

1- O conhecimento, por qualquer meio, de factos que integrem a previsão do n.º 1 do artigo anterior determina o início de um procedimento de averiguações, mediante despacho do presidente da câmara.

2- Cabe aos serviços municipais de habitação conduzir o procedimento previsto no número anterior, realizando as diligências probatórias necessárias e suficientes ao apuramento da veracidade dos factos.

3- Findas as diligências probatórias é convocado o arrendatário para prestar esclarecimentos e pronunciar-se sobre os factos apurados.

4- A falta de comparência do arrendatário para prestar esclarecimentos é livremente apreciada.

5- Concluídas as diligências é remetido ao presidente da câmara um relatório com o resumo das diligências e do qual conste a matéria de facto e direito, acompanhado da proposta de decisão de arquivamento ou de prosseguimento do processo para a fase contenciosa.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Artigo 35º

(Obrigações do arrendatário)



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

São obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado no contrato;
- b) Facultar à Câmara Municipal vistoria ao fogo municipal sempre que ela o solicite;
- c) Não utilizar o fogo municipal para fins diversos daquele a que se destina;
- d) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;
- e) Promover a instalação e ligação de contadores de água, gás e energia eléctrica, cujas despesas e respectivos consumos, são da sua responsabilidade;
- f) Manter em bom estado de conservação as redes de água, esgotos e gás e as instalações de electricidade e telefones, cabendo-lhes o pagamento de todas as reparações que se tornem necessárias por incúria na utilização;
- g) Manter o fogo municipal nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvando o desgaste decorrente da utilização normal, sendo da sua responsabilidade a conservação designadamente: das torneiras, tubos de chuveiro, loiças sanitárias, loiças de cozinha, estores e fitas enroladoras, rolamentos de janelas, caixilhos, rodapés, portas, ombreiras, janelas e vidros, intercomunicadores internos e campainhas, tomadas eléctricas, interruptores e lâmpadas, entupimento e pinturas interiores;
- h) Conservar em bom estado os espaços comuns;
- i) Comunicar à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detecte ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou por outro organismo;
- j) Restituir o fogo municipal no estado de conservação em que o recebeu, designadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, torneiras, persianas e janelas;
- k) Não dar hospedagem, sublocar total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o fogo arrendado.
- l) Não ter o fogo municipal desabitado por tempo superior a 60 dias consecutivos ou 90 dias interpolados em cada ano civil;
- m) Apresentar bianualmente documentos que comprovem o rendimento do agregado familiar;
- n) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar da vizinhança, designadamente no período nocturno das 22h00 às 07h00, conforme define o Regulamento Geral de Ruído.
- o) Não provocar, participar ou intervir de qualquer modo, em desacatos e conflitos que interfiram com a serenidade da vizinhança.

**Artigo 36º
(Vistoria ao fogo municipal)**



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- 1- A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, realizar vistoria ao fogo municipal arrendado destinada a verificar o estado de conservação do imóvel.
- 2- A vistoria é comunicada por escrito ao arrendatário com pelo menos 5 dias de antecedência.
- 3- Quando da vistoria resulte que o fogo se encontra em mau estado de conservação, por utilização indevida e imprudente do arrendatário, é lavrado auto com a descrição do estado de conservação do mesmo, ressaltando o desgaste decorrente de uma utilização normal.
- 4- O arrendatário é notificado do conteúdo do auto e do prazo para executar as obras de conservação resultantes da sua utilização descuidada e necessárias à reposição das condições em que recebeu o fogo.
- 5- Decorrido o prazo sem que o arrendatário tenha realizado as obras, a Câmara Municipal pode realizá-las às expensas daquele, devendo para o efeito comunicar a data em que vai executá-las e o respectivo orçamento.
- 6- Após a sua execução o arrendatário é notificado para efectuar o pagamento das mesmas no prazo máximo de 45 dias.
- 7- Findo o prazo sem que se tenha verificado o pagamento, a Câmara Municipal extrai certidão de dívida.
- 8 – A cobrança da dívida decorre por processo de execução fiscal, nos termos do Código de Procedimento e Processo Tributário.

Artigo 37º

(Obras)

- 1- As obras destinadas a corrigir um deficiente estado de conservação do imóvel que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do imóvel, são da responsabilidade do arrendatário.
- 2- Compete à Câmara Municipal realizar as obras de conservação necessárias ao gozo do fogo municipal para fins habitacionais que resultem do desgaste normal do imóvel.
- 3- Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de reparação e reabilitação de fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos eléctricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações resultantes da incúria, falta de cuidado ou actuação danosa dos arrendatários.
- 4- Ficam ainda excluídas todas as obras de reparação que incidam sobre vidros, portas, fechaduras, caixas de correio ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às áreas comuns, quando os danos tenham sido causados por acto ou actuação danosa dos arrendatários.
- 5- O arrendatário não pode realizar quaisquer obras de beneficiação ou alteração do fogo municipal sem prévia autorização, por escrito, da Câmara Municipal.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

6- As benfeitorias realizadas pelo arrendatário no fogo municipal, fazem parte integrante da habitação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

CAPÍTULO V

NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS FOGOS MUNICIPAIS, PARTES COMUNS E ESPAÇOS EXTERIORES

Artigo 38.º

(Uso dos fogos municipais)

1-O arrendatário deve fazer uma utilização prudente do fogo municipal abstendo-se de comportamentos que possam causar danos no imóvel.

2- O arrendatário, no uso do fogo municipal, está proibido de:

- a) Destinar o fogo municipal a usos e práticas de carácter imoral ou ilícito;
- b) Afixar quaisquer elementos nas paredes do edifício;
- c) Aceder às coberturas dos edifícios;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação;
- e) Utilizar botijas de gás nos edifícios que tenham instalado redes de gás canalizado;
- f) Despejar lixos nas loiças sanitárias e lava-loiça, bem como despejar águas e lixos para a rua sacudir tapetes ou roupa à janela;
- g) Estender roupas a pingar ou fora dos estendais ou locais previstos para o efeito;
- h) Colocar marquises, grades ou de qualquer outra forma de alterar a estética exterior dos edifícios;
- i) Instalar antenas exteriores de televisão ou similares sem autorização da Câmara.
- j) Produzir fumos e cheiros que incomodem os vizinhos.

3- A presença de animais domésticos no fogo municipal deve obedecer às condições previstas nos números seguintes.

4-São apenas aceites animais domésticos de pequeno porte, designadamente cães, gatos e aves em gaiolas), desde que o seu número e características, não ponham em causa o estado de higiene e limpeza da habitação e espaços comuns e, não causem incómodo aos vizinhos;

5-Os animais têm que possuir licença municipal e boletim de controlo zoo - sanitário.

6-É proibida a permanência de animais nos espaços comuns dos prédios e nas varandas das habitações.

7-Não é permitida a coexistência de mais do que 2 animais domésticos por habitação.

8- Nas situações em que as habitações possuam logradouros de uso exclusivo, é permitida a permanência dos animais nesses locais desde que não causem incómodo aos vizinhos e cumpram o estabelecido nos números 4 a 8.



Artigo 39º

(Espaços comuns)

- 1- Constituem espaços comuns dos edifícios, os átrios de entrada, as escadas e corredores de uso ou passagem comum, caixas de correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, arrecadações destinadas a armazenar produtos referentes ao edifício, em geral os espaços que não estejam afectos ao uso exclusivo do arrendatário de uma fracção.
- 2- Os arrendatários e respectivos agregados familiares devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização abstendo-se de condutas susceptíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos disponibilizados nesses espaços.
- 3- É da responsabilidade de todos os arrendatários a limpeza e manutenção dos espaços comuns.
- 4- A porta do prédio deve ser mantida sempre fechada e ser utilizada com prudência para evitar a sua avaria e deterioração.
- 5- Nos espaços comuns onde existam vasos com plantas, os arrendatários devem ser cautelosos na rega dos mesmos para evitar o derrame de água no pavimento.
- 6- É proibido na utilização das partes comuns:
 - a) Arrastar materiais pesados que danifiquem o pavimento e paredes;
 - b) Utilizar a arrecadação para armazenamento de materiais que não digam respeito ao edifício;
 - c) Danificar, de qualquer forma, as paredes e tectos, bem como os interruptores, caixas de correio e luminárias do átrio e patamares das escadas;
 - d) Deitar lixo para o chão;
- 7- Não é permitido utilizar os espaços comuns do edifício, designadamente o átrio, patamares e corredores, como depósitos de motos, bicicletas ou outros objectos de uso particular.

Artigo 40º

(Espaços exteriores)

- 1- Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhes estão anexos ou afectos e que podem ser: jardins e zonas relvadas; logradouros; parques infantis; papeleiras; contentores do lixo; lugares de estacionamento ou outros.
- 2- Os espaços de utilização colectiva devem manter-se agradáveis, limpos e seguros, sendo esta uma responsabilidade de todos os arrendatários, pelo que é totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente sucatas e o abandono de viaturas, ficando os moradores sujeitos às devidas penalizações municipais.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

3- Os arrendatários devem abster-se de comportamentos que destruam os espaços verdes da sua área de residência.

Artigo 41.º

(Recomendações)

- 1- Sempre que o arrendatário se ausentar de casa deve fechar as torneiras de segurança da água e do gás, bem como verificar se as torneiras estão bem fechadas e desligar o esquentador.
- 2- Quando forem detectadas fugas de água ou de gás, o arrendatário deve fechar a respectiva torneira de segurança e de seguida contactar de imediato o respectivo prestador de serviços.
- 3- No lava-louças não devem ser despejadas substâncias que causem obstrução da canalização, designadamente óleo e azeite.
- 4- O arrendatário deve proceder à limpeza dos sifões com regularidade.
- 5- Qualquer intervenção na instalação eléctrica deve ser precedida de corte de energia no quadro geral.
- 6- As tampas protectoras das caixas de derivação não devem ser abertas.
- 7- As tomadas e interruptores não devem ser retirados dos locais onde estão instalados.
- 8- Não devem ser utilizadas extensões ou fichas múltiplas para evitar que a sobrecarga provoque curto-circuito ou incêndio.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 42º

(Pedidos existentes)

- 1- Os pedidos que, à data da aprovação do presente regulamento, já constem da bolsa de procura habitacional dos serviços municipais, ficam sujeitos às normas e critérios constantes do mesmo.
- 2- Para efeitos do número anterior, devem os serviços competentes promover, oficiosamente, a actualização dos pedidos existentes mediante o preenchimento do formulário, no prazo máximo de 180 dias, a contar da entrada em vigor do presente regulamento.
- 3- A listagem prevista no art.º17 deve ser publicada nos 30 dias seguintes à conclusão do procedimento previsto no número anterior.
- 4- Até à publicação da listagem referida no número anterior as atribuições dos fogos municipais observam os critérios utilizados antes da entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 43º

(Revogação)



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Fica revogado o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal, publicado no Diário da República, 2.^a Série, em 17 de Agosto de 2007.

Artigo 44.^o

(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor 30 dias após a publicação do respectivo edital no Diário da República.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

ANEXO I – Matriz de classificação

I-1.1-Quadro a que se referem os artigos 9º e 16º

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Pontuação
Tipo de alojamento	Sem alojamento	12	1,2	
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outras)	9		
	Partes de edificações (parte de casa, pensão, quarto, estabede. Colectivo)	6		
	Edificações(casa arrendada, emprestada, de função):	3		
Motivo do pedido de habitação	Falta de habitação	10	1	
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade	8		
	Sobrelotação	6		
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade	4		
	Outros motivos	2		
Tempo de residência no concelho	Mais de 5 anos	3	0,3	
	De 3 a 5 anos	1		
Tipo de família	Família monoparental c/ menores ou família c/ três ou mais dependentes	8	0,8	
	Família s/ núcleo só com 1 pessoa c/ idade igual ou superior a 65 anos	6		
	Família c/ núcleo tipo casal ou s/ núcleo com outras pessoas c/ idade igual ou superior a 65 anos	5		
	Família tipo nuclear com 2 dependentes	4		
	Família tipo nuclear com 1 dependente	2		
Elementos com deficiência	Com 2 ou mais elementos	12	1,6	
	Com 1 elemento	8		
	Sem elementos	0		
Elementos c/ grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Com 2 ou mais elementos	8	0,8	
	Com 1 elemento	6		
	Sem elementos	0		
Pessoas em idade activa c/ incapacidade p/ o trabalho	Com 2 ou mais elementos	6	0,8	
	Com 1 elemento	4		
	Sem elementos	0		
Escalões de rendimentos per capita em função do SMN	0-20%	25	3,5	
	21-40%	20		
	41-60%	15		
	61-80%	10		
	81-100%	5		
	Superior a 100%	0		
			Total	

I-1.2- Conceitos para aplicação da matriz de classificação

a) Variável: Tipo de alojamento



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

«*Sem alojamento*» – Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou tendas, designados por sem-abrigo.

«*Estruturas provisórias*» – Incluem-se nesta categoria os alojamentos de carácter precário, nomeadamente, barracas, roulottes ou outras estruturas afins.

«*Partes de edificações*» – Incluem-se nesta categoria as residências em lares, centros de acolhimento, pensões, quartos, partes de casas, estabelecimentos prisionais ou outro.

«*Edificações*» – Incluem-se as habitações em casa arrendada, casa de função, casa emprestada ou outra.

b) Variável: Motivo de pedido de habitação

«*Falta de habitação*» - Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento devido a uma derrocada, decisão judicial decorrente de acção de despejo ou execução de hipoteca, cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento colectivo, casa emprestada ou casa de função.

«*Falta de condições de habitabilidade/salubridade*» - Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína, ou a precisar de obras urgentes de reabilitação ou não possua instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e electricidade.

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

c) Variável: Tempo de residência no Concelho

Avalia a ligação do agregado familiar ao concelho de Sesimbra, em função do número de anos de residência neste concelho.

d) Variável: Tipo de família

«*Família monoparental c/ menores*» Consideram-se agregados familiares monoparentais os constituídos por menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha recta ascendente ou em linha colateral até ao 2º grau.

«*Família s/ núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos*» - Consideram-se os agregados constituídos por um único indivíduo de idade igual ou superior a 65 anos.

«*Família com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos*» - Consideram-se os agregados constituídos por dois elementos cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.

«*Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos*» - Consideram-se os agregados constituídos por dois elementos com média de idades igual ou superior a 65 anos.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

e) Variável: Elementos com deficiência (não cumulativa)

Consideram-se pessoas com deficiência comprovada as que usufruam de prestações por deficiência: Bonificação do Abono de Família para crianças e jovens, subsídio por frequência de estabelecimento de educação especial (com idade inferior a 24 anos) ou subsídio mensal vitalício (maiores de 24 anos)

f) Variável: Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (variáveis não cumulativas)

Consideram-se *pessoas com doença ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%*, desde que se encontrem em idade activa e com capacidade para o trabalho.

Consideram-se em *idade activa* os indivíduos com idades compreendidas entre os 16 e os 64 anos de idade.

g) Variável: escalões de rendimentos *per capita* em função do salário mínimo nacional (SMN)

Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*. Este define-se na relação entre o rendimento mensal corrigido do agregado e o número de elementos que constituem esse mesmo agregado, por aplicação da seguinte equação:

$$\text{Rendimento } per \text{ capita mensal} = \frac{\text{Rendimento mensal corrigido do agregado}}{\text{N}^\circ \text{ de elementos do agregado}}$$

Consideram-se os escalões de rendimento mensal *per capita* em função do SMN, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Rendimento per capita} \times 100\%}{\text{SMN}}$$



ANEXO II – Adequação de habitação
(Quadro a que se refere o n.º 1 do artigo 11º)

Composição do agregado	Tipologia da habitação	
	Mínima	Máxima
1.....	T0	T1
2.....	T1	T2
3.....	T2	T3
4.....	T2	T4
5.....	T3	T5
6.....	T3	T5
7 ou mais.....	T4	T5

ANEXO III
(Documentos a que se refere o artigo 19º)

Definição: ISSS – Instituto da solidariedade e da segurança social

1. Fotocópia do bilhete de identidade, cartão de contribuinte e cartão de eleitor, ou do cartão de cidadão, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos nacionais;
2. Fotocópias do passaporte/bilhete de identidade, autorização de residência em território português e o cartão de contribuinte, ou cartão de cidadão de todos os elementos do agregado, relativamente a cidadãos estrangeiros;
3. Em caso de menores sob tutela judicial, fotocópia do documento comprovativo da regulação do poder paternal, quando aplicável;
4. Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino, quando aplicável;
5. Atestado da Junta ou Juntas de Freguesia, comprovativo do tempo de residência no concelho de Sesimbra;
6. Fotocópia da última declaração de IRS apresentada, acompanhada da respectiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado;
7. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deve ser apresentada certidão de isenção passada pela Repartição de Finanças;
8. Fotocópia da última declaração de IRC, caso seja devida, acompanhada da respectiva nota de liquidação ou cobrança;
9. Todos os elementos do agregado familiar, consoante a sua situação profissional, devem apresentar os seguintes documentos:
 - a. Trabalhadores dependentes – declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal líquido, emitida há menos de um mês.
 - b. Trabalhadores independentes – cópias de todos os recibos de vencimento emitidos nos últimos três meses, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados.



PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO, ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- c. Declaração do Instituto da Solidariedade e da Segurança Social (ISSS) ou de outra Entidade, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respectivos montantes, designadamente: de velhice, de invalidez, de sobrevivência, complemento solidário para idosos, complemento para assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio para assistência a terceira pessoa, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença e pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
- d. Em caso de desemprego, declaração do ISSS, indicando o valor do subsídio de desemprego ou do subsídio social de desemprego;
- e. Em caso de beneficiários do rendimento social de inserção, declaração do ISSS com o montante mensal auferido e a respectiva composição do agregado familiar beneficiário;
- f. Em situação de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores, ou na falta deste, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido;
- g. Em caso de algum elemento do agregado ser portador de deficiência, declaração do ISSS ou de outra entidade, comprovativa do tipo de subsídio auferido e respectivo montante anual: bonificação do abono de família para crianças e jovens ou subsídio por frequência de estabelecimento de educação especial ou subsídio mensal vitalício;
- h. Em caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade igual ou superior a 60%, documento comprovativo;
- i. Em caso de problemas de toxicodependência ou alcoolismo por parte de algum dos elementos do agregado familiar, declaração médica comprovativa.
- j. Certidão, emitida há menos de um mês pela Direcção Geral de Impostos, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, domicílios fiscais e respectivas datas de inscrição.