

Município da Praia da Vitória
AVISO Nº A-CMPV/2018/68

Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais

Nos termos e para os efeitos legais torna-se público que, o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais foi aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 16 de novembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião de 5 de novembro de 2018.

Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais

Nota justificativa

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação um direito que assiste a todos os portugueses, cabendo ao Estado criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos.

O quadro legal de atribuições e competências das autarquias locais, consideradas na Lei 75/2013 de 12 de setembro, estabelece a intervenção do Município no âmbito da ação social e da habitação, e prevê a sua participação em programas no domínio do combate à pobreza e à exclusão social.

A recente Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, veio estabelecer o regime de arrendamento apoiado para habitação e regular a atribuição de habitações detidas, no que agora interessa, a qualquer título, pelos Municípios, que por estes sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Menos de dois anos volvidos, sobre a publicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação, surge a sua primeira alteração, através da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

As alterações incidem essencialmente sobre questões relacionadas com o cálculo do valor da renda, o que impõe ao Município da Praia da Vitória uma conformidade do seu Regulamento de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em regime de arrendamento apoiado.

Com o presente regulamento pretende-se, além da sempre necessária atualização legislativa, adotar um regime especial de arrendamento, tendo como pano de fundo o regime de renda apoiada, de modo a abranger os agregados familiares cuja situação socioeconómica e de condição habitacional é considerada desfavorecida.

Assim, reconhecendo que a qualidade de vida dos cidadãos está diretamente ligada ao acesso e à qualidade da habitação, o que por sua vez influencia na estabilidade da família, bem como, na fixação da população, importa regulamentar a atribuição e gestão das habitações sociais, de forma a melhorar as condições de habitabilidade dos munícipes e, por conseguinte, a progressiva melhoria das suas condições de vida.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, pretende-se assegurar um melhor, mais justo e mais transparente apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade no uso de um bem que representa um investimento da sociedade e que portanto deverá ser bem conservado.

Nestes termos, ao abrigo das disposições combinadas previstas no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com o disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal da Praia da Vitória, em sua sessão ordinária de 16 de novembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, em sua reunião de 5 de novembro de 2018, deliberou aprovar o presente Regulamento.

PARTE I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea

k) do n.º 1 do artigo 33.º, todas do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do disposto nas Leis n.º 80/2014 e 81/2014, ambas de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto e no Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, e alterações subsequentes.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à atribuição, gestão e ocupação das Habitações Sociais do Município da Praia da Vitória.

Artigo 3.º

Âmbito

1 - O presente regulamento aplica-se aos agregados familiares candidatos, bem como aos residentes em habitação social propriedade do Município da Praia da Vitória e a todos os elementos do respetivo agregado familiar, que aí residam legalmente e com autorização municipal.

2 - O parque de habitação social do Município da Praia da Vitória destina-se a prover alternativa habitacional, a agregados que se encontrem em situação de grave carência, nomeadamente por não possuírem condições económicas, ou outras, suficientes para prover outra solução habitacional.

3 - O Município pode excluir da aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, as habitações que, pelo seu estado de degradação ou de desadequação da tipologia construtiva, não possam ser consideradas oferta habitacional adequada às exigências atuais.

Artigo 4.º

Definições

1 - Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

a) "Agregado familiar" e "rendimentos do agregado familiar" o definido nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010 de 16 de junho;

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

c) "Deficiente" - a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

d) "Fator de capitação" - A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar;

e) "Indexante de Apoios Sociais (IAS)" - o valor fixado anualmente nos termos da legislação em vigor.

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

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

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

g) "Rendimento Mensal Corrigido (RMC)" - o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do IAS pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do IAS pelo segundo dependente;

iii) 20 % do IAS por cada dependente além do segundo;

iv) 10 % do IAS por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v) 10 % do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % do IAS em caso de família monoparental

vii) a quantia resultante do fator de capitação, de acordo com o disposto na al. d).

2 - Pare efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT) e respeitantes ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimentos devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 29.º do presente regulamento.

Artigo 5.º

Destino das habitações

1 - As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, à residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.

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

PARTE II

Acesso e atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado

Artigo 6.º

Requisitos

Podem beneficiar e aceder à atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, cuja área de residência seja no concelho da Praia da Vitória e que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

Artigo 7.º

Impedimentos

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

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 22.º;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no artigo 47.º do presente regulamento.

2 - As situações previstas na alínea a) e b) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

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

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

Artigo 8.º

Procedimento de Atribuição

1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado é efetuada mediante concurso por classificação.

2 - O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorreram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pelo Município da Praia da Vitória.

Artigo 9.º

Anúncio de abertura do concurso

1 - O anúncio de abertura do concurso é publicitado na página eletrónica oficial do Município da Praia da Vitória, podendo também ser divulgado em outros meios entendidos como convenientes para o efeito.

2 - O anúncio de abertura do concurso deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Data do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critério de acesso ao concurso e de hierarquização e ponderação de candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados;
- i) Validade do procedimento concursal.

Artigo 10.º

Programa de concurso

As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes deste até a atribuição das habitações, constarão de um programa do concurso que será facultado aos interessados.

Artigo 11.º

Documentos

A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, dos documentos requeridos para o efeito.

Artigo 12.º

Validade das declarações

1 - A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que foram entregues pelos concorrentes.

2 - A situação dos concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuições de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso devendo, no entanto, os interessados providenciar pela atualização dos elementos constantes das mesmas declarações.

Artigo 13.º

Exclusão

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

Artigo 14.º

Análise das Candidaturas

1 - A análise das candidaturas será da responsabilidade de uma equipa técnica afeta aos Serviços Sociais da CMPV.

2 - A equipa técnica ordena os concorrentes em função dos critérios estabelecidos no artigo 15.º, conjugado com o artigo 6.º, e propõe a exclusão dos candidatos que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, que prestem falsas declarações ou não entreguem, dentro do prazo estabelecido no anúncio do concurso a documentação solicitada.

3 - Sempre que a equipa técnica considerar necessário, poderá solicitar aos concorrentes que comprovem pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes da documentação entregue.

4 - A equipa técnica averiguará a situação habitacional e social dos concorrentes, em ordem à atribuição das habitações.

5 - Da análise da equipa técnica será elaborada informação, a remeter à Câmara Municipal, para deliberação.

Artigo 15.º

Critérios preferenciais

Sempre que a tipologia e as condições das habitações, objeto de procedimento, o permitam, definem-se como critérios preferenciais para a atribuição de habitação as famílias que integrem elementos com deficiência, as famílias monoparentais ou que integrem menores ou com pessoas com idade igual ou superior a 65 anos e as vítimas de violência doméstica.

Artigo 16.º

Critérios de classificação

1 - A análise e classificação das candidaturas ao concurso serão aferidas pelos seguintes fatores:

- a) Critérios preferenciais, nos termos do artigo 15.º
- b) Condições da atual habitação;
- c) Rendimento do agregado familiar;
- d) Tempo de residência no concelho.

2 - A classificação dos concorrentes resultará da aplicação da pontuação constante em documento próprio que deverá ser previamente elaborado pela equipa técnica e devidamente validado pela Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Da classificação

1 - Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente dos pontos obtidos.

2 - No caso de empate entre concorrentes atender-se-á, prioritariamente:

- a) Em primeiro lugar, ao valor do rendimento per-capita mais baixo;
- b) Em segundo lugar, ao maior número de crianças no agregado familiar;
- c) Em terceiro lugar, ao maior tempo de residência no concelho da Praia da Vitória.

Artigo 18.º

Lista de classificação

1 - Findo o prazo de abertura do concurso, serão elaboradas as listas de classificação provisória dos concorrentes admitidos e dos concorrentes excluídos com indicação sucinta, das razões de exclusão, precedida de audiência dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

2 - As listas serão afixadas nos locais designados para o efeito e na página eletrónica oficial do Município da Praia da Vitória.

Artigo 19.º

Apuramento dos concorrentes

1 - Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantas as habitações disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso e como suplentes os restantes concorrentes admitidos.

2 - Apurados os concorrentes, será afixada a respetiva lista de atribuição definitiva com indicação sucinta das razões da atribuição do caráter efetivo ou suplente do concorrente.

3 - Da lista de atribuição definitiva cabe reclamação para a Município, nos termos do CPA.

4 - A lista de atribuição definitiva deverá ser publicada no prazo máximo de 90 dias, contados a partir de prazo de receção de candidaturas.

Artigo 20.º

Concorrentes suplentes

1 - Os concorrentes suplentes serão considerados, pela ordem determinada através da classificação, para atribuição das habitações que, por qualquer razão, fiquem disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade.

2 - A desistência ou recusa de qualquer concorrente da habitação que vier a ser-lhe atribuído implica a sua imediata exclusão do concurso.

3 - Sempre que, de acordo com o disposto no n.º 1, haja lugar dentro do prazo de validade do concurso a nova atribuição de habitações, os concorrentes suplentes presumivelmente abrangidos serão notificados pelo Município para, sob pena de exclusão, atualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.

Artigo 21.º

Adequação da habitação

1 - A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar.

3 - A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

Artigo 22.º

Regime excecional

1 - Ficam excluídos do presente procedimento, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica.

2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Município de Praia da Vitória, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

PARTE III

Arrendamento apoiado

Artigo 23.º

Regime de contrato de arrendamento

1 - A atribuição de uma habitação social será efetuada mediante a celebração de contrato de arrendamento, nos termos do presente regulamento, pela lei do regime de arrendamento apoiado e pelo código civil.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

Artigo 24.º

Forma e Conteúdo do Contrato

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

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do representante do senhorio e qualidade em que intervém;
- c) Identidade do arrendatário, incluindo naturalidade, data de nascimento, estado civil e a composição do respetivo agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.
- i) Valor a que corresponderia o valor real da renda sem o apoio.
- j) A menção expressa às causas de resolução do contrato;
- k) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor das disposições do presente Regulamento, devendo no ato de assinatura ser-lhe fornecida cópia do mesmo, e que se compromete ao seu cumprimento.
- l) Competência dos tribunais administrativos para conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

2 - As minutas dos contratos de arrendamento ou adendas a que haja lugar são aprovadas por deliberação camarária.

Artigo 25.º

Duração e renovação do contrato de arrendamento

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.
- 2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de um ano.

Artigo 26.º

Cálculo das Rendas

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

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

Em que:

T = Taxa de esforço;

RMC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = Indexante dos apoios sociais.

2 - Quando em função da fórmula a aplicar o valor da renda não corresponda a uma quantia certa em euros, a mesma é, nos termos da lei, arredondada para a unidade de euro imediatamente superior.

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

Artigo 27.º

Renda máxima e renda mínima

1 - O valor da renda não pode ser inferior a 1% do Indexante de Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

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

Artigo 28.º

Vencimento e pagamento da renda

1 - A renda vence-se até ao dia 08 do mês a que respeita.

2 - O pagamento da renda é efetuado na Tesouraria do Município.

3 - Constituinte-se o arrendatário em mora, além das rendas em atraso, o arrendatário fica sujeito ao pagamento de uma indemnização igual a quinze por cento (15 %) do que for devido nos primeiros quinze dias e uma indemnização igual a cinquenta por cento (50 %) também do que for devido, após decurso deste prazo, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

4 - Cessa a obrigação da indemnização ou da resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

5 - Os agregados familiares que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão propor-se regularizar o montante em dívida, mediante a celebração e cumprimento de um plano de pagamento, adequado à condição socioeconómica do agregado familiar, mediante deliberação camarária.

Artigo 29.º

Atualização, revisão e reavaliação da renda

1 - Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com os coeficientes fixados no Diário da República, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:

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

b) Aplicação da correção prevista no apuramento do rendimento mensal corrigido, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativos a qualquer elemento do agregado familiar.

2 - A revisão do valor da renda por iniciativa do Município da Praia da Vitória, com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.

3 - A reavaliação pelo Município de Praia da Vitória das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se no mínimo a cada três anos.

4 - Para revisão e reavaliação do valor da renda, o arrendatário deve entregar ao Município da Praia da Vitória, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação, os documentos requeridos.

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

6 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o Município da Praia da Vitória pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

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

Artigo 30.º

Transmissão do arrendamento

1 - A titularidade do arrendamento só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa, e por escrito, do Município da Praia da Vitória.

2 - A transmissão da posição do locatário só ocorre por morte do titular.

3 - A cessão da posição contratual é admitida, desde que autorizada pelo Município da Praia da Vitória, nas seguintes situações:

a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;

b) Ausência permanente e definitiva ou incapacidade do arrendatário.

4 - A transmissão da posição do locatário implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da realização de averbamento ao respetivo título.

5 - O direito à transmissão da posição do locatário, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

6 - A transmissão da posição do locatário ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de atribuição e manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.

7 - Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar nos Serviços de Ação Social, do Município da Praia da Vitória os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de trinta dias a contar da verificação do facto.

8 - A cessão da posição contratual terá de ser previamente autorizada pela Câmara Municipal, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações o regime da transmissão da posição do locatário.

Artigo 31.º

Transmissão por morte

1 - O arrendamento da habitação não caduca por morte do respetivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação, pessoa que vivesse com o titular em união de facto há mais de um ano ou pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

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

Artigo 32.º

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

1 - Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 - Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

3 - Havendo filhos menores, e até trânsito em julgado da decisão, o locado ficará com quem detiver a guarda provisória dos mesmos.

Artigo 33.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade do arrendatário

1 - Em caso de ausência permanente e definitiva do arrendatário, o direito ao arrendamento comunica-se ao cônjuge ou unido de facto.

2 - Sem prejuízo do dispositivo no artigo 38.º, n.º 2 do presente regulamento, considera-se ausência permanente e definitiva quando o arrendatário se ausente por período superior a seis meses.

3 - Sem prejuízo do dispositivo no artigo 38.º, n.º 2, alínea a) do presente regulamento, em caso de doença regressiva e incapacitante que impossibilite a permanência na habitação, pode haver cessão da posição contratual, desde que haja intervenção do tutor do arrendatário.

4 - No caso previsto no número anterior, a cessão da posição contratual é realizada nos termos da transmissão prevista no artigo 31.º, n.º 1 do presente regulamento.

Artigo 34.º

Transferência de Habitações

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

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

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

4 - O Município pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia ou mau estado de conservação do locado.

5 - A transferência do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário pode ser concedida, com base em:

a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, devidamente comprovadas pelo médico assistente, incompatíveis com as condições da habitação;

b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;

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

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

Artigo 35.º

Alteração do agregado familiar

1 - Qualquer alteração ao agregado familiar do arrendatário deve ser comunicada, por escrito, ao Município de Praia da Vitória.

2 - As restantes coabitações serão autorizadas, mediante avaliação técnica, desde que o arrendatário comunique, por escrito, ao Município, a situação e que os coabitantes cumpram o estabelecido no presente regulamento.

Artigo 36.º

Obrigações do Município

1 - Possibilitar o acompanhamento social a todas as famílias integradas na habitação social, através da elaboração do plano de acompanhamento, em articulação com outros serviços e medidas sociais existentes;

2 - Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de

origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

3 - Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

4 - Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se verifique a sua necessidade;

5 - Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

6 - Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;

7 - Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

8 - Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;

Artigo 37.º

Direitos

São direitos do arrendatário:

1 - O gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que se destina.

2 - Solicitar a revisão da renda, nos casos de alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar.

3 - Realizar, mediante autorização escrita por parte do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, pequenas obras na habitação, quando elas se tornem necessárias, para assegurar o seu conforto ou comodidade.

4 - Solicitar ao Município a realização de obras de conservação necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, desde que não resultem de uma utilização imprudente e descuidada da habitação.

5 - Reclamar de todos os atos ou omissões considerados prejudiciais aos seus interesses.

Artigo 38.º

Obrigações do arrendatário

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

a) Efetuar no prazo máximo de trinta dias, as comunicações e prestar as informações ao Município da Praia da Vitória, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, comunicados e comprovados por escrito junto do senhorio;

c) Avisar imediatamente o Município da Praia da Vitória sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município da Praia da Vitória;

e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 44.º

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

a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional;

d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a familiares.

3 - São ainda obrigações do arrendatário:

a) Pagar a renda, no quantitativo, no local e no prazo devidos;

b) Entregar no Município da Praia da Vitória, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos da declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários, sempre que solicitados pelo município, no âmbito da gestão do parque habitacional;

c) Promover a instalação e ligação de contadores de água, de gás e de energia elétrica, cujas despesas, bem como as dos respectivos consumos, são da sua conta, não recorrendo a ligações ilegais;

d) Conservar em bom estado a instalação elétrica, bem como todas as canalizações de gás e de esgotos, pagando, à sua conta, as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;

e) Facultar, sempre que lhe for solicitado, a visita/inspeção da habitação;

f) Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar pequenas reparações que assegurem a manutenção da habitação nas devidas condições de habitabilidade;

g) Manter as zonas de circulação e de acesso desimpedidas e em adequadas condições de higiene;

h) Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário;

i) Não produzir ruídos, qualquer que seja a sua proveniência, suscetíveis de incomodar os demais moradores, ou de perturbar o seu trabalho ou repouso, especialmente entre as 20:00 horas e as 7:00 horas;

j) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que esta se destina.

4 - As obrigações previstas, no presente artigo, para o arrendatário são extensíveis aos restantes elementos do agregado familiar, na medida em que lhe sejam aplicáveis.

Artigo 39.º

Obras

1 - Os arrendatários não poderão realizar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem a autorização escrita do Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas.

2 - As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelos arrendatários, fazem parte integrante da habitação e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.

3 - Os arrendatários podem, desde que previamente autorizados, pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas mediante requerimento, realizar às suas custas, pequenas obras de conservação ou reparação, a título de benfeitorias, nomeadamente:

a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;

b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;

c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;

d) Substituição de vidros partidos;

e) Pinturas interiores, desde que mantenham a mesma cor.

4 - As obras referidas no número anterior fazem parte integrante da habitação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

5 - O arrendatário responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente ou indevida do mesmo.

Artigo 40.º

Partes comuns

1 - Consideram-se comuns as seguintes partes do edifício:

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

b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;

c) Instalações gerais de água, eletricidade, gás, comunicações e semelhantes;

d) Outras não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 41.º

Uso das partes comuns

1 - Quanto às partes comuns, é especialmente vedado aos moradores:

- a) Efetuar quaisquer obras;
 - b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
 - c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, garrafas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
 - d) Deixar deambular sozinhos animais domésticos;
 - e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo;
 - f) Estender roupas na parte exterior do prédio;
- 2 - Quanto às partes comuns, devem os moradores:
- a) Manter as escadas e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
 - b) Não depositar lixo, salvo nos locais destinados para o efeito;
 - c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
 - d) Manter a porta de entrada fechada e zelar pela sua conservação, bem como da fechadura;
 - e) Não violar nem danificar caixas elétricas, de água, gás, comunicações e correio;
 - f) Não ocupar os espaços comuns com objetos pessoais ou familiares, admitindo -se a colocação de vasos de plantas, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
 - g) Utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização, a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
- 3 - Nos edifícios onde exista Condomínio constituído, no que concerne à gestão dos espaços comuns, prevalece o estipulado no Regulamento Geral do Condomínio, em vigor.

Artigo 42.º

Resolução pelo Município da Praia da Vitória

- 1 - Além das causas de resolução previstas na presente lei e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:
- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no n.º 1 do artigo 38.º do presente regulamento;
 - b) O conhecimento pelo Município da existência de uma das situações de impedimento, designadamente as previstas no artigo 7.º
 - c) Prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
 - d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município;
- 2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:
- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
 - b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem jurídica;
 - c) O 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;
- 3 - É irreclamável ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, sem prejuízo do disposto nos n.º 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil.
- 4 - É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.
- 5 - Nos casos das alíneas do n.º 1 do presente artigo e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do

interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 43.º

Cessação do contrato por renúncia

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

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

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

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

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

3 - A comunicação e o aviso devem referir:

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

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

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

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

Artigo 44.º

Danos na habitação

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

Artigo 45.º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município da Praia da Vitória, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

2 - As decisões relativas ao despejo são da competência do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador do pelouro.

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

4 - Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles

dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

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

Artigo 46.º

Restituição do locado

1 - No fim do arrendamento, o arrendatário restituirá o arrendado limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal, bem como os encargos liquidados.

Artigo 47.º

Aquisição de Habitação

1 - O Município da Praia da Vitória poderá, se assim o entender, proceder à venda das habitações aos agregados familiares cuja intenção de aquisição da habitação seja formalmente expressa e cumpra os critérios regulamentados para o devido efeito.

2 - A aquisição de habitação poderá ser efetuada por agregados familiares sem ligação contratual à habitação social e, cujo objeto de utilização da habitação tenha sido suprimido e não tenha ocorrido manifestação de interesse pelo último arrendatário.

PARTE IV

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 48.º

Sanções

1 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

2 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que, ao caso, seja aplicável nos termos legais.

Artigo 49.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação das habitações vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município da Praia da Vitória que nessa data subsistam.

Artigo 50.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas as suas lacunas mediante deliberação do Município da Praia da Vitória.

Artigo 51.º

Direito subsidiário

Em tudo quanto não estiver especialmente previsto neste regulamento aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 52.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Município da Praia da Vitória, 20 de novembro de 2018.

O Presidente da Câmara Municipal,

Tibério Manuel Faria Dinis