

MUNICÍPIO DA RIBEIRA GRANDE**Regulamento n.º 759/2024**

Sumário: Atribuição e acesso à habitação do Município da Ribeira Grande.

Regulamento Municipal da Atribuição e Acesso à Habitação do Município da Ribeira Grande

Alexandre Branco Gaudêncio, Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande:

Torna público, conforme determina o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal na sua sessão de 13 de junho de 2024, sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião de 31 de maio de 2024, aprovou o Regulamento Municipal da Atribuição e Acesso à Habitação do Município da Ribeira Grande, cuja publicação do início do procedimento e participação procedimental para a elaboração do projeto do referido Regulamento, ao abrigo do previsto no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, teve lugar através da sua publicação na página oficial da Câmara em www.cm-ribeiragrande.pt, pelo período de 30 dias, para recolha de contributos.

Para constar, e conforme determina o artigo 139.º do CPA, se manda publicar o presente Regulamento na 2.ª série do *Diário da República* e na página Oficial do Município.

17 de junho de 2024. — O Presidente da Câmara, Alexandre Branco Gaudêncio.

Nota justificativa

Na Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, é consagrado o Direito a uma habitação, "de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar" sendo uma incumbência do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta exercício do direito elencado, nomeadamente, promovendo tal em colaboração com as autarquias locais.

No âmbito das atribuições e competências dos municípios no que concerne à promoção da habitação social, conforme os termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 23.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, reveste-se de extrema importância que tal atuação paute-se por um conjunto de regras estruturadas, equitativas e transparentes, que respaldem de forma clara as pretensões respeitantes aos termos do novo regime do arrendamento apoiado, culminando na atribuição das habitações sociais pelos futuros arrendatários e respetivos agregados familiares.

Pretende-se desta forma aplicar os princípios exarados na referida lei em harmonização e respeito pelos direitos dos cidadãos, adequando a mesma às singularidades próprias do concelho.

Não obstante, atende-se também às dificuldades socioeconómicas sentidas por diversas famílias, nomeadamente, em virtude da escassez de oferta imobiliária a preços acessíveis, a redução de rendimentos e/ou manutenção de situações de carência económica, crónicas em determinados casos, assim como, salvaguarda de todos os que não se encontram em particular situação de vulnerabilidade social, se vejam confrontados com algum tipo de conjuntura que interfira negativamente no seu contexto social, familiar e económico.

Assim, em conformidade com os pressupostos exarados, revela-se a necessidade de instrumento regulador próprio, que aplique a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual versão — Novo Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, onde são sistematizadas regras, estabelecidos critérios e procedimentos no âmbito da atribuição de habitações municipais para habitação.

Com os mesmos pressupostos, é necessário que o instrumento regulador tenha em conta o previsto no "1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que

não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, na atual redação.

Assim, ao abrigo do uso da competência regulamentar conferida pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, atendendo que os municípios dispõem de atribuições no domínio da ação social e habitação, nos termos das alíneas h) e i) do n.º 2, do artigo 23.º, e que para a execução das referidas atribuições são conferidas aos órgãos municipais, a nível de apoios nos respetivos concelhos, competências regulamentares, nas alíneas k) e v), do n.º 1 do artigo 33.º; da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual versão, e em cumprimento ao previsto no artigo 96.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, foi aprovado o presente Regulamento Municipal da Atribuição e Acesso à Habitação do Município da Ribeira Grande.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento estabelece as condições e critérios de acesso e atribuição de Habitações Sociais do parque habitacional do Município da Ribeira Grande, a pessoas e agregados familiares que vivam em condições habitacionais indignas e ou que não disponham de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.

2 — São Habitações Sociais, para efeitos do disposto no número anterior, todos os prédios ou frações, propriedade ou na posse do Município da Ribeira Grande, assim como futuras aquisições, que após decisão, sejam consideradas para efeitos da aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, doravante designada como Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação — NRAAH e ou ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/18, de 04 de junho, quando aplicável, e sucessivas alterações.

Artigo 2.º

Conceitos

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

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

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

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

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

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

a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) Agregado Monoparental: o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente;

c) Deficiência ou incapacidade: a situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso;

d) Situação de carência financeira: a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);

e) Pessoa em situação de sem-abrigo, aquela que se encontre:

i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário;

ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito;

f) Habitação adequada: a fração ou o prédio destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;

g) Habitação própria e permanente: a fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária;

h) Fração: cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias;

i) Prédio: qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro;

j) Indexante dos apoios sociais: o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na versão que esteja em vigor;

k) 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, ou 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 anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, 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;

l) Rendimento mensal corrigido (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

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

v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I do presente Regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

CAPÍTULO II

Acesso a habitação social municipal

Artigo 3.º

Procedimento

1 – O acesso a Habitações Sociais efetua-se mediante procedimento de concurso por classificação no âmbito de aplicação do regime de arrendamento apoiado, visando pessoas e agregados, que obtenham a melhor classificação em conformidade com os critérios de hierarquização e ponderação estabelecidos no presente Regulamento.

2 – A candidatura a habitações sociais, ao abrigo do presente Regulamento, no âmbito do regime de arrendamento apoiado, implica a aceitação integral das disposições legais, contratuais, e exaradas nos respetivos documentos do procedimento.

3 – As candidaturas poderão ser entregues presencialmente, nos serviços da Divisão de Ação Social, Educação e Promoção da Saúde (DASEPS) ou de Atendimento ao Munícipe, ou através dos serviços eletrónicos oficiais, ou por carta registada com aviso de receção.

4 – O impresso de candidatura encontra-se disponível, em suporte digital, na página eletrónica oficial do Município da Ribeira Grande, e em suporte de papel na DASEPS e no serviço de Atendimento ao Munícipe.

Artigo 4.º

Publicitação dos Concursos

1 – Os anúncios dos concursos são publicitados na página eletrónica oficial do Município da Ribeira Grande, nos serviços municipais de Atendimento ao Munícipe e da DASEPS, e por outros meios que sejam considerados mais adequados.

2 – Os anúncios a que se refere o número anterior contêm, nomeadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Prazos do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e ponderação das candidaturas;
- e) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- f) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
- g) Forma de divulgação dos resultados do concurso;
- h) Identificação das habitações a concurso, com localização, tipologia, área útil e outras características relevantes;
- i) Endereço na página eletrónica oficial para consulta do presente Regulamento.

3 – A lista final dos resultados de cada concurso é publicitada na página eletrónica oficial do Município da Ribeira Grande e nos serviços municipais de Atendimento ao Munícipe e da DASEPS.

Artigo 5.º**Condições de elegibilidade**

1 — As candidaturas a habitação social do Município da Ribeira Grande implicam o preenchimento, dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) Ser maior de 18 anos;
- b) Ter nacionalidade portuguesa, ou título válido de permanência em território português, em caso de qualquer outra nacionalidade;
- c) Viver em condições indignas, por não dispor de uma habitação adequada, onde resida de forma permanente, apuradas nos termos do presente Regulamento;
- d) Ter Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos Apoios Sociais (IAS) calculado nos termos do presente Regulamento, quando se trata de Habitação Municipal no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — 1.º Direito;
- e) Inexistência de qualquer impedimento, conforme previsto nos números seguintes.

2 — Verifica-se impedimento de aceder ao apoio previsto no presente Regulamento a pessoa ou o agregado familiar interessado, que inclua algum elemento que se encontre numa das seguintes situações:

- a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado a habitação adequada;
- b) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais de igual natureza ao previsto no presente Regulamento;
- c) Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração;
- d) Tenha desistido da atribuição da habitação;
- e) O arrendatário, candidato e respetivos cônjuges ou unidos de facto que, para efeito 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.

3 — O disposto na alínea a) do n.º 2 não constitui impedimento, caso o prédio urbano ou fração autónoma se encontre ocupado por terceiro com título legítimo para a sua utilização, como residência permanente, ou em situações de violência doméstica.

4 — O disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 não constitui impedimento, caso seja feita prova da cessação dessas situações até à celebração do contrato de arrendamento apoiado.

5 — Caso as situações referidas nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 sejam supervenientemente verificadas e comprovadas, haverá lugar à cessação do contrato de arrendamento.

6 — O impedimento previsto na alínea d) do n.º 2 vigora pelo prazo de dois anos, a contar da desistência.

Artigo 6.º**Formulação de candidatura**

1 — O acesso a uma habitação social do Município será formulado, obrigatoriamente, no prazo estipulado para o efeito, em impresso próprio, o qual deverá ser devidamente preenchido e assinado pelo representante do agregado familiar.

2 – O impresso de inscrição deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia, comprovativo de morada, composição do agregado familiar e, tempo de residência no respetivo concelho;
- c) Cópia do Título de Residência válido, que habilite o candidato e respetivo agregado familiar candidato a permanecer em território nacional, caso se aplique;
- d) Comprovativo dos rendimentos dos elementos do agregado familiar (cópia da última declaração de rendimentos anual, IRS, e respetiva nota de liquidação, referente ao requerente, respetivo cônjuge ou unido de facto, e restantes elementos do agregado familiar que tenham mais de 18 anos e não constem da Declaração de IRS do requerente como dependentes ou ascendentes, ou declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira a comprovar dispensa de entrega da mesma, remunerações, pensões, reformas, subsídios, ou outros) e, caso algum dos elementos do agregado familiar não tenha auferido quaisquer rendimentos, deverá ser apresentada declaração, emitida pela Autoridade Tributária, e, Contributiva, que assim o ateste;
- e) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens imóveis em nome do requerente, do seu cônjuge ou unido de facto, e em nome dos restantes elementos do agregado familiar candidato, ou inexistência dos mesmos.

3 – Devem ainda ser entregues os seguintes documentos, com o impresso de inscrição, caso sejam aplicáveis:

- a) No caso dos menores que não coabitem com ambos os progenitores, comprovativo da regulação das responsabilidades parentais, ou equiparado;
- b) Atestado médico de incapacidade multiúso;
- c) Em caso de situação de crime de Violência Doméstica, a vítima deverá entregar comprovativo da apresentação de denúncia e da respetiva atribuição do Estatuto de Vítima, salvo nas situações em que este tenha cessado, conforme legislação em vigor;
- d) Cópia dos comprovativos das despesas mensais de consumo e carácter permanente, respeitantes a três meses, a fim de calcular a média das despesas anuais quanto a água, eletricidade, gás, habitação, saúde (fatura, acompanhada de declaração médica emitida pelos serviços competentes), educação, serviços de apoio à infância, aos idosos e à deficiência, passes de transportes e seguros obrigatórios;
- e) Outros elementos considerados essenciais à análise do caso concreto.

4 – Com a candidatura devem ser entregues, obrigatoriamente, declaração conforme modelos apensos ao respetivo impresso a que se refere o n.º 1 do presente artigo, que ateste a autorização do fornecimento de dados pessoais, para os efeitos das situações previstas no n.º 2 do artigo 47.º e de conhecimento das obrigações inerentes a todos os elementos do agregado, nos termos do presente Regulamento.

5 – Após análise da candidatura, poderão ser solicitados outros documentos ou informações, tidas por necessárias a confirmar a elegibilidade, ou informação relevante para atribuição de pontuação à candidatura, sendo o requerente notificado para proceder à respetiva entrega, no prazo máximo de dez dias úteis.

6 – A não entrega de documentos, referidos nos n.ºs 3 a 5 anteriores, não justifica indeferimento liminar da candidatura, mas resulta na não atribuição da pontuação, referente aos indicadores, constantes do Anexo I, que não forem devidamente comprovados.

7 – Apenas serão admitidas uma candidatura por sujeito ou agregado, assim como cada sujeito apenas pode pertencer a um agregado, à exceção de dependentes com guarda partilhada.

8 – A apresentação de candidatura fora do prazo estipulado para o efeito será alvo de imediato indeferimento, cuja comunicação será acompanhada da devolução dos elementos entregues ao Município.

Artigo 7.º

Apreciação liminar

1 – Findo o prazo de receção das candidaturas, a DASEPS efetua a análise preliminar, no prazo de trinta dias úteis, podendo este prazo ser alargado, por decisão do Presidente da Câmara, em caso de número de candidaturas superior a 50, ou caso decorra mais do que um concurso em simultâneo.

2 – Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos fixados pelo presente Regulamento, o requerente será notificado para, no prazo de dez dias úteis, completar e ou aperfeiçoar o pedido, apresentando os elementos em falta e suprimindo as formalidades preteridas.

3 – No caso do requerente, após ter sido notificado nos termos do número anterior, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido, este será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara, ou Vereador com competências delegadas para o efeito, com exceção do previsto no n.º 6 do artigo 6.º

4 – O requerente será notificado da intenção de indeferimento liminar do pedido, para se pronunciar em sede de direito de audiência prévia, no prazo de dez dias.

5 – Caso o requerente, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de indeferimento liminar do pedido, e respetivos fundamentos, ser-lhe-ão notificados.

Artigo 8.º

Rendimento Médio Mensal

1 – A análise das candidaturas processa-se através do cálculo do Rendimento Médio Mensal (RMM) da pessoa ou do agregado familiar, nos termos dos artigos 9.º e 10.º

2 – Quando o RMM for inferior a quatro vezes o valor do IAS, é verificada se a situação da pessoa ou do agregado familiar vive em condições indignas, por não dispor de uma habitação adequada, onde resida de forma permanente, nos termos do artigo 11.º

3 – Quando o RMM for superior a quatro vezes o IAS, a candidatura é indeferida, sendo realizada audiência prévia dos interessados, conforme legislação vigente.

Artigo 9.º

Rendimento Anual

1 – Nos termos do disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, para efeitos de cálculo do rendimento anual da pessoa ou do agregado familiar, consideram-se relevantes os seguintes rendimentos brutos auferidos, ainda que isentos de tributação, relativos ao último ano civil:

- a) O valor bruto dos rendimentos de trabalho dependente;
- b) Os lucros obtidos no âmbito dos rendimentos empresariais e profissionais;
- c) As importâncias ilíquidas dos rendimentos de capitais, quer tenham sido englobadas ou não para efeitos de tributação;
- d) O valor líquido dos rendimentos prediais, os quais incluem ainda o montante correspondente a 5 % do valor patrimonial tributário dos imóveis de que sejam proprietários qualquer um dos elementos do agregado familiar, reportado a 31 de dezembro do ano relevante, à exceção de imóvel destinado

a habitação permanente do requerente e do respetivo agregado familiar, considerando-se como tal aquele em que se situa o domicílio fiscal;

e) O valor bruto dos incrementos patrimoniais, não se aproveitando qualquer exclusão legal de tributação;

f) O valor bruto dos rendimentos de pensões e reformas;

g) Todas as prestações, subsídios ou apoios sociais atribuídos de forma continuada, com exceção das prestações por encargos familiares, encargos no domínio da deficiência e da dependência do subsistema de proteção familiar e prestações pecuniárias de caráter eventual concedidas, no âmbito do subsistema de ação social;

h) O valor global dos apoios à habitação atribuídos com caráter de regularidade.

Artigo 10.º

Cálculo do rendimento médio mensal

1 — Nos termos do disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, o Rendimento Médio Mensal (RMM) da pessoa ou do agregado familiar corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;

b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;

c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;

d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

2 — Caso não seja possível apurar o rendimento anual, ou se esse rendimento tiver, entretanto sofrido alteração significativa, o RMM da pessoa ou do agregado familiar resulta da divisão do total dos rendimentos anuais, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, corrigido pelos valores previstos nas alíneas do número anterior, aplicáveis ao caso concreto.

Artigo 11.º

Condições Indignas

1 — A análise da situação da pessoa ou do agregado familiar a viver em condições indignas, por não dispor de uma habitação adequada, onde resida de forma permanente, é apurada nos termos do Anexo I ao presente Regulamento.

2 — A análise a que se refere o número anterior é efetuada pelos serviços responsáveis pela área social e pela habitação.

3 — Caso se conclua pela existência de condições indignas, é aplicado o método de classificação das candidaturas previsto no artigo seguinte.

4 — Caso se conclua pela inexistência de condições indignas, a candidatura é indeferida, sendo realizada audiência prévia dos interessados.

Artigo 12.º

Classificação das Candidaturas

Após apreciação liminar e verificação prévia, procede-se à análise técnica e classificação das candidaturas admitidas, efetuada em consonância com a matriz de classificação constante do Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 13.º**CrITÉRIOS preferenciais**

Na classificação das candidaturas são aplicáveis os seguintes critérios preferenciais, nos termos definidos no Anexo I ao presente Regulamento:

- a) Residência no Concelho da Ribeira Grande há pelo menos um ano;
- b) Residência na freguesia onde se localiza a habitação submetida a concurso por classificação;
- c) Agregado familiar inclui um ou mais elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- d) Agregado familiar inclui um ou mais elementos vítimas de violência doméstica;
- e) Agregado familiar monoparental ou que integra elementos menores;
- f) Jovem com idade entre 18 e 35 anos;
- g) Casal jovem até aos 35 anos, à data de apresentação da candidatura, podendo um dos elementos do casal ter até 37 anos;
- h) Jovens em coabitação, com idade entre 18 e 35 anos, que partilhem a habitação para residência permanente dos mesmos;
- i) Agregado familiar inclui um ou mais elementos com idade igual ou superior a 65 anos, à data da apresentação da candidatura;
- j) Agregado familiar que inclui um ou mais elementos dependentes (não menores);
- k) Família numerosa.

Artigo 14.º**Desempate**

1 — Em caso de empate na classificação e/ou em caso de inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma classificação, de candidaturas destinadas à mesma tipologia de habitação, o desempate é decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Agregado familiar com menor rendimento mensal corrigido;
- b) Agregado familiar monoparental;
- c) Número de dependentes integrados no agregado familiar;
- d) Número de elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % integrados no agregado familiar;
- e) Número de elementos vítimas de violência doméstica integrados no agregado familiar;
- f) Número de elementos com idade igual ou superior a 65 anos à data da apresentação da candidatura integrados no agregado familiar.

Artigo 15.º**Tipologia Habitacional**

1 — A identificação da tipologia da habitação adequada à composição do agregado familiar consta da análise técnica efetuada, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação.

2 – A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia da habitação e a composição do agregado familiar, de acordo com o Anexo II ao presente Regulamento.

3 – Na identificação da tipologia da habitação é ainda ponderada a sua adequação a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade da habitação a atribuir.

Artigo 16.º

Proposta de lista de hierarquização

Após análise e classificação, serão as candidaturas inscritas em lista de hierarquização prévia e realizada audiência prévia dos interessados, nos termos do disposto no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 17.º

Lista final hierarquizada e decisão

1 – Decorridos os prazos referentes ao período de audiência prévia e demais tramitação necessária, será elaborada lista final de candidaturas hierarquizada, por ordem decrescente de classificação.

2 – A lista final de candidaturas hierarquizada é enviada a decisão do Presidente da Câmara Municipal, ou do Vereador com competência delegada para o efeito.

3 – A decisão da lista final de candidaturas hierarquizada será notificada aos candidatos, preferencialmente por meio de correio eletrónico e divulgada na página eletrónica oficial do Município, sem prejuízo da proteção dos dados pessoais.

Artigo 18.º

Atribuição da habitação

1 – A atribuição das habitações sociais é realizada mediante despacho do Presidente da Câmara, ou do Vereador com competências delegadas para o efeito, em conformidade com as candidaturas melhor classificadas na lista final de candidaturas homologada, sendo efetuada notificação.

2 – A aceitação expressa da atribuição da habitação deve ocorrer no prazo de dez dias úteis.

3 – É considerada desistência da atribuição da habitação a pessoa ou o agregado familiar que:

a) Nada diga no prazo a que se refere o n.º 2;

b) Recuse expressamente, de forma infundada, a atribuição da habitação.

4 – A desistência implica a caducidade da decisão de atribuição da habitação, sendo o requerente notificado do arquivamento da candidatura.

5 – A desistência constitui impedimento à apresentação de nova candidatura, nos termos da alínea d) do n.º 2 e do n.º 6, ambos do artigo 5.º

6 – Em caso de desistência, é considerada a candidatura posicionada imediatamente a seguir na lista final de candidaturas homologada.

7 – Todas as candidaturas que tenham obtido menor classificação, sem que lhes tenha sido atribuída habitação são arquivadas, sendo dado conhecimento de tal.

8 – Caso se esgote a lista final de candidaturas hierarquizada, sem que a habitação seja atribuída a qualquer pessoa ou agregado familiar, é aberto novo concurso para atribuição da habitação.

Artigo 19.º**Regime de exceção**

1 – Não serão aplicados os critérios definidos no presente capítulo quando, por relevante motivo de interesse público, devidamente fundamentado, se justifique o alojamento urgente e prioritário, 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, se sobreponha à sua ponderação, sendo classificado como atribuição de habitação em regime de exceção.

2 – A atribuição de habitação ao abrigo do regime de exceção processa-se após ponderação de relatório dos serviços municipais responsáveis, sendo a decisão da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente de Câmara Municipal.

3 – Ao regime de exceção de atribuição de habitação podem aplicar-se as disposições previstas no presente capítulo, com as necessárias adaptações, em função os fundamentos de urgência.

CAPÍTULO III**Contrato****Artigo 20.º****Contrato de arrendamento apoiado**

1 – Com a outorga do respetivo contrato é expressa a aceitação da atribuição da Habitação Social e inicia-se o arrendamento.

2 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e deve conter as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização da habitação;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O montante que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio;
- h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
- j) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Municipal da Atribuição e Acesso à Habitação do Município da Ribeira Grande e que se compromete ao seu cumprimento;
- k) Outras menções consideradas relevantes.

3 – O presente Regulamento faz parte integrante do contrato de arrendamento.

Artigo 21.º**Duração do contrato**

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.

2 — Findo o prazo, o contrato de arrendamento renova-se automaticamente, por igual período, sem prejuízo do disposto no Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação e do Código Civil.

Artigo 22.º**Ocupação efetiva**

1 — Os titulares do contrato de arrendamento e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação que lhes seja atribuída no prazo de trinta dias, após a data da celebração do contrato.

2 — A não ocupação efetiva da habitação, no prazo previsto no número anterior, sem motivo atendível, determinará a caducidade imediata da decisão de atribuição da habitação, dando-se sem efeito o contrato de arrendamento e a automática exclusão do agregado da lista de candidaturas, com as demais consequências previstas no presente Regulamento, ficando o Município investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

3 — Da intenção de declarar a caducidade da atribuição e exclusão da lista de candidaturas, nos termos do número anterior, será o candidato notificado, para se pronunciar, no prazo de dez dias, em sede de direito de audiência prévia.

4 — Caso o candidato, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de caducidade da atribuição, e excluir o requerente da lista de candidaturas, e respetiva fundamentação, ser-lhe-ão notificados.

Artigo 23.º**Transmissão da titularidade de ocupação da habitação**

1 — A titularidade do contrato de arrendamento apoiado poderá ser objeto de transmissão a membro do agregado, mediante autorização expressa dos titulares do contrato e consentimento do Município, após avaliação técnica dos serviços sociais municipais.

2 — A transmissão da titularidade do contrato de arrendamento apoiado é admitida em casos de divórcio ou de separação judicial, nos termos estabelecidos na legislação em vigor.

3 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência na habitação;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum, há mais de um ano.

4 — A posição de arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele mencionadas, preferindo, em igualdade de condições, o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, ou que em maior grau contribua para o sustento do agregado familiar.

5 — Nos casos previstos nos números anteriores deve ser realizada comunicação ao Município, apensando a correspondente documentação comprovativa, no prazo máximo de três meses a contar da data do óbito.

Artigo 24.º**Causas de cessação do direito de ocupação**

São causas de cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação:

- a) A resolução, pelo Município;
- b) A renúncia, pelos titulares da ocupação da habitação;
- c) A revogação, por acordo entre os titulares da ocupação da habitação e o Município;
- d) Caducidade e demais causas previstas por lei ou Regulamento.

Artigo 25.º**Resolução pelo Município**

1 – Constituem causas de resolução do contrato pelo Município:

- a) O não cumprimento dos pressupostos de atribuição do arrendamento apoiado, verificado no âmbito da reavaliação realizada, no mínimo, a cada três anos;
- b) A verificação de uma das situações de impedimento previstas no artigo 5.º;
- c) A utilização de meios fraudulentos, a prestação culposa de declarações falsas, ou a omissão dolosa de informação relevante, para efeitos de atribuição ou de manutenção da habitação;
- d) A cedência, total ou parcial, da habitação a terceiros, a qualquer título, de forma gratuita ou onerosa, nomeadamente através da cessão da posição contratual, do subarrendamento, da hospedagem, do comodato, ou outro;
- e) A realização de obras, que não sejam de mera conservação, sem a devida autorização pelo Município.

2 – Constitui, ainda, causa de resolução do contrato pelo Município, a reincidência do incumprimento de qualquer outra obrigação prevista no presente Regulamento, pelo arrendatário e demais elementos do agregado familiar.

3 – A resolução do contrato e cessação da utilização da habitação opera com comunicação escrita ao arrendatário, remetida por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial, na qual conste a respetiva causa que fundamentou a decisão, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão.

4 – A resolução do contrato obriga à desocupação da habitação, no prazo máximo de sessenta dias, a contar da comunicação da resolução do contrato.

5 – Não sendo apresentado ou deferido o recurso da decisão de resolução do contrato, nos termos previstos no número anterior, o arrendatário fica obrigado à desocupação e entrega voluntária da habitação, no prazo que lhe seja fixado para o efeito, sob pena de o Município obter a restituição da posse, pelos meios legais.

Artigo 26.º**Renúncia**

1 – Considera-se haver renúncia ao arrendamento da habitação, pelo arrendatário, quando:

- a) Esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar, por período seguido superior a seis meses, nos termos fixados pelo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação;

b) O arrendatário entregar ao Município, por sua iniciativa, a habitação arrendada, manifestando de forma expressa e por escrito, a intenção de nela não continuar a residir.

2 – Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, considera-se não uso da habitação a situação em que, após um período seguido superior a seis meses, se verifique as seguintes condições:

a) Tenham sido frustradas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação escrita ao arrendatário e tenha sido afixado aviso na porta de entrada da habitação, pelo período mínimo de trinta dias úteis, com conteúdo idêntico ao da comunicação anterior;

b) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente à habitação.

3 – O prazo referido na alínea a) do n.º 1 do presente artigo conta-se a partir da primeira de três tentativas frustradas de comunicação, a efetuar pelo Município, ou da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos de serviços essenciais de água e eletricidade.

4 – O não uso da habitação, por período até dois anos, não constitui falta às obrigações do arrendatário, para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1, 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 e comunicado;

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;

e) Outros motivos atendíveis, desde que autorizados pelo Município.

5 – Sempre que considere necessário, para verificar o cumprimento das obrigações constantes no n.º 1, o Município pode promover a realização de vistorias, nos termos do artigo 30.º, e solicitar apresentação de documentos relevantes, ou pedir informações junto de entidades públicas ou privadas, que prestem serviços ou atribuam apoios ao agregado familiar em causa.

6 – A cessação do contrato, por renúncia, opera no termo dos seis meses referidos na alínea a) do n.º 1, conferindo ao Município o direito de tomar posse da habitação e de considerar abandonados, a seu favor, os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 60 dias para o arrendatário e os membros do seu agregado familiar procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

Artigo 27.º

Despejo

1 – Não sendo cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega voluntária da habitação, o Município pode adotar os procedimentos subsequentes, nos termos da lei, com vista ao seu despejo e restituição da posse.

2 – O arrendatário é notificado da data do despejo, pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo.

3 – As decisões relativas ao despejo são da competência do Presidente da Câmara Municipal, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

4 – Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução será tomada simultaneamente com a decisão de despejo.

5 – 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.

6 – Os agregados com efetiva carência habitacional alvos de despejo serão previamente encaaminhados para soluções legais de acesso à habitação, ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 28.º

Revogação e restituição da habitação

1 – O arrendatário deverá restituir a habitação livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que a mesma lhe foi atribuída, excetuando-se a deterioração decorrente do uso prudente.

2 – Nos casos em que sejam evidentes danos causados na habitação, tenham sido realizadas obras sem autorização do Município, ou não tenham sido realizadas obras exigidas ao arrendatário, nos termos da Lei ou do contrato de arrendamento, o Município tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias, para repor a habitação com as condições iniciais.

3 – As habitações que sejam desocupadas são atribuídas a um novo agregado familiar, mediante a abertura de concurso.

Artigo 29.º

Ocupações sem título

1 – São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sociais do Município por quem não detém contrato ou documento de autorização expressa, que a fundamente.

2 – É da competência do Presidente da Câmara, ou do Vereador com competência delegada para o efeito, a decisão sobre a ordem de desocupação, em situação de ocupação de habitação sem título.

3 – O ocupante será notificado do projeto de decisão de desocupação, e dos seus fundamentos, para se pronunciar, no prazo de dez dias, em sede de audiência prévia.

4 – Caso o ocupante, notificado nos termos do número anterior, não traga ao procedimento novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, será fixado prazo para o cumprimento da ordem de desocupação, bem como as consequências do incumprimento da mesma.

5 – No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis.

6 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, nos termos dos números anteriores, há lugar a despejo nos termos do artigo 27.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações.

Artigo 30.º

Vistorias

1 – O Município procederá a vistoria das habitações, sempre que o julgue necessário, lavrando auto da diligência, se tal formalidade se justificar pela sua natureza específica, assim como as conclusões da mesma.

2 – O auto da vistoria será remetido ao arrendatário, para efeitos de cumprimento do direito de audiência prévia, nos casos em que se conclua a sua imputabilidade da necessidade de execução de ações, trabalhos ou obras.

3 – Salvo outro motivo de particular relevância, o acesso dos técnicos designados pelo Município terá como finalidade:

a) Verificar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhes são impostas na Lei e pelo presente Regulamento;

b) Verificar o estado de conservação e asseio das habitações arrendadas;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de fins municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação ou habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, certificados, medições ou outros estudos destinados à execução de trabalhos de manutenção, reabilitação ou restauro;

d) Avaliar e acompanhar problemáticas de âmbito sócio familiar, em articulação com outros serviços da comunidade, sempre que se justifique;

e) Outras situações consideradas relevantes.

4 – O exercício do direito de acesso à habitação será previamente notificado, sempre que o arrendatário não consinta a sua efetivação imediata aos representantes do Município.

Artigo 31.º

Benfeitorias

1 – As benfeitorias realizadas pelo arrendatário e pelos demais elementos do agregado familiar fazem parte integrante da habitação, não lhes assistindo qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

2 – As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante da habitação.

3 – No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição da habitação no estado prévio à alteração.

4 – Se, após a cessação do contrato de arrendamento, se verificar a evidência de danos na habitação, realização de obras não autorizadas ou não realização de obras exigidas ao arrendatário, nos termos da lei ou do contrato, o Município tem o direito de exigir ao arrendatário o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais.

CAPÍTULO IV

Rendas

Artigo 32.º

Regime de arrendamento

1 – Todas as habitações sociais do Município serão abrangidas pelo regime de arrendamento apoiado, aprovado pelo Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação (NRAAH).

2 – A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada nos termos dos artigos seguintes, e em conformidade com a demais legislação aplicável.

Artigo 33.º**Valor da renda**

1 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado não pode ter valor inferior a 1 % do Indexante dos Apoios Sociais em vigor, assim como o valor máximo aplicável corresponde ao valor máximo referente aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada, sendo determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o RMC é calculado com base no rendimento mensal líquido do agregado familiar, deduzido das quantias indicadas de seguida:

- a) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- b) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- c) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- d) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- e) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ao indexante dos apoios sociais.

Artigo 34.º**Taxa de esforço**

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

Artigo 35.º**Atualização, reavaliação e revisão de renda**

1 — A renda é atualizada anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização de rendas fixado no *Diário da República*, nos termos previstos na alínea a), do n.º 2, do artigo 1077.º do Código Civil.

2 — A primeira atualização da renda pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, nos termos previstos na alínea b), do n.º 2, do artigo 1077.º do Código Civil.

3 — A reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4 – Há lugar à revisão da renda, a pedido do arrendatário, nas situações de:

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

b) Aplicação da correção do Rendimento Mensal Corrigido (RMC), em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 %, ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

5 – A revisão da renda por iniciativa do Município, com base nos fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.

6 – No âmbito do processo de reavaliação e revisão de renda é solicitado ao arrendatário os elementos que considere adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, que devem ser entregues no prazo de trinta dias, a contar da correspondente notificação.

7 – Qualquer alteração verificada na renda é comunicada ao arrendatário por escrito, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de trinta dias.

8 – A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da comunicação com o respetivo valor ao arrendatário.

Artigo 36.º

Regime transitório da renda

1 – Quando o valor da renda representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada, nos subsequentes três anos do contrato, nas seguintes condições:

a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;

b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

2 – Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda, mantendo-se o direito que assiste ao arrendatário, nos termos do n.º 4 do artigo anterior, de solicitar a revisão do valor da renda quando haja diminuição dos rendimentos, ou alteração da composição do agregado familiar.

3 – O disposto no n.º 1 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo Município do faseamento com valores diferentes.

Artigo 37.º

Pagamento da renda

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

2 – A renda deve ser paga nos primeiros oito dias de cada mês, no serviço de Tesouraria do Município, através de transferência bancária, por débito em conta, ou com referência de multibanco.

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

Artigo 38.º**Mora do arrendatário**

1 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 2 do artigo anterior, sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento da renda, encontra-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

2 — Nos casos em que seja solicitado por escrito e devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser autorizado, pelo Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competência delegada para o efeito, pagamento faseado, mediante plano de pagamento de dívida.

3 — A celebração de um acordo de pagamento de dívida entra em vigor até 60 dias, após a sua autorização.

4 — A falta de pagamento de qualquer das prestações importa o vencimento de todas as restantes, nos termos do Código Civil, e confere ao Município o direito de determinar a resolução do contrato e acionar os meios legais necessários com vista ao cumprimento do pagamento devido pelo arrendatário.

CAPÍTULO V**Habitação social****SECÇÃO I****Da ocupação das habitações****Artigo 39.º****Titularidade**

1 — O direito de utilização e ocupação das habitações sociais é atribuído aos representantes de cada agregado, a quem será entregue a titularidade da ocupação da habitação, por contrato de arrendamento.

2 — Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída a ambos os elementos.

3 — Os titulares da ocupação da habitação são inteiramente responsáveis pela utilização da mesma pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever de fazer cumprir pelos restantes elementos do agregado familiar as normas legais, regulamentares e contratuais aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns.

Artigo 40.º**Uso da habitação**

1 — A habitação arrendada destina-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e seu agregado familiar, não podendo nela ser exercida qualquer atividade profissional, comercial, industrial ou outra, mesmo que esta não comprometa o fim primordial de habitação, nem represente um prejuízo para a segurança, salubridade ou tranquilidade do imóvel.

2 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, e onerosa ou gratuita do gozo da habitação, por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, sem autorização expressa do Município.

3 — Os titulares da ocupação da habitação e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na habitação que lhes estiver atribuída.

4 – Para os efeitos do número anterior, por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada e centralizada a sua vida e economia doméstica, com estabilidade e por forma duradoura.

Artigo 41.º

Alteração do agregado familiar

1 – O arrendatário deve comunicar ao Município, no prazo de 10 dias, todas as circunstâncias que determinem a sua ausência temporária da habitação, ou de qualquer membro do agregado familiar inscrito, indicando os respetivos motivos e duração do período de ausência, não podendo este exceder os seis meses.

2 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito deve ser previamente autorizada pelo Município, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais terão obrigatoriamente de ser comunicadas, por escrito, para atualização:

- a) Nascimento de descendentes de membros do agregado familiar;
- b) Constituição do vínculo de adoção, pelo titular do contrato de arrendamento;
- c) Casamento ou constituição do vínculo de união de facto, nos termos da lei;
- d) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do titular do contrato de arrendamento;
- e) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada.

3 – A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.

SECÇÃO II

Obrigações contratuais

Artigo 42.º

Direitos e obrigações do Município

1 – O Município está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;

f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, e proceder à sua reparação, bem como realizar vistorias, a pedido dos arrendatários, ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;

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

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

i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote;

j) Assegurar que a habitação é utilizada para o fim a que se destina;

k) Proceder à atualização anual da renda de acordo com o coeficiente de atualização vigente, reavaliação dos pressupostos de atribuição da habitação e que determinam o valor da renda, no mínimo, a cada três anos e, comunicar por escrito ao arrendatário, qualquer modificação da renda;

l) Exigir o pagamento atempado da renda ao arrendatário.

2 – Constituem direitos do Município:

a) Receber, por parte do arrendatário, a renda dentro dos prazos definidos para o efeito;

b) Aceder à habitação para efeitos de fiscalização e vistoria;

c) Propor a transferência de habitação ao arrendatário;

d) Receber, por parte do arrendatário, as comunicações devidas relativas à composição, rendimentos e ausências do agregado familiar;

e) Resolver o contrato de arrendamento apoiado nos termos e nas condições fixadas na Lei;

f) Receber a habitação, nas condições inicialmente atribuídas, excetuando-se o desgaste decorrente do uso prudente.

Artigo 43.º

Direitos e obrigações dos arrendatários

1 – Sem prejuízo dos demais deveres que decorram da Lei, do presente Regulamento, ou do contrato, constituem obrigações dos arrendatários:

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias ao Município, designadamente as que respeitam a impedimentos à manutenção ou obtenção de habitação social, bem como à composição e rendimentos do agregado familiar;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, exceto nas situações permitidas;

c) Não ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação, designadamente através de cessão da posição contratual, subarrendamento, hospedagem, comodato ou outro;

d) Não permitir a permanência ou coabitação, por período superior a trinta dias úteis, de pessoas que não pertençam ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município;

e) Avisar imediatamente o Município, 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;

f) Promover a instalação e ligação de contadores da água, energia elétrica e gás, cujas despesas, e respetivos consumos, são da sua responsabilidade;

g) Não realizar ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água, ou qualquer outro serviço que careça de celebração de um contrato;

h) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;

i) Pagar a renda no prazo estipulado;

j) Manter a habitação em boas condições de higiene e salubridade;

k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

l) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência ou suscetíveis de comprometer a paz social, ou que interfiram com a serenidade da vida quotidiana, ou comprometam as boas relações de vizinhança;

m) Não conferir à habitação um uso diferente do autorizado, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública, ou contrários à Lei;

n) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoquem na habitação;

o) Receber, sempre que necessário, os técnicos designados pelo Município e permitir as ações de vistoria das habitações levadas a efeito pelo Município;

p) Restituir a habitação no estado de conservação em que a mesma foi arrendada.

2 – As obrigações previstas no presente artigo aplicam-se ao arrendatário e aos demais elementos do agregado familiar, sendo responsabilidade destes garantir o seu cumprimento por todas as pessoas que frequentem a habitação.

3 – Sem prejuízo dos demais direitos previstos na Lei constituem direitos do arrendatário:

a) Utilizar a habitação e os espaços de utilização comum para os fins a que se destinam;

b) Ter uma renda calculada ao abrigo do regime de arrendamento apoiado;

c) Solicitar a revisão da renda quando se verifique modificação no agregado familiar;

d) Solicitar ao Município a transmissão do arrendamento, nas situações permitidas por Lei;

e) Solicitar ao Município a transferência de habitação, em situações de alteração de composição de agregado familiar;

f) Solicitar ao Município a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação;

g) Beneficiar de acompanhamento sócio familiar do Município;

h) Solicitar informações e esclarecimentos ao Município.

SECÇÃO III

Das partes comuns

Artigo 44.º

Uso das partes comuns

1 – O disposto no presente artigo aplica-se exclusivamente às habitações que se encontrem em regime de Propriedade Horizontal.

2 — As partes comuns dos prédios, onde se localizam as habitações, são as identificadas no artigo 1421.º do Código Civil.

3 — O arrendatário obriga-se a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações, ou danos, que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, devendo contribuir para a respetiva preservação e valorização e respeitando rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

4 — Sem prejuízo das demais obrigações legais e do contrato de arrendamento apoiado, constituem obrigações dos arrendatários:

- a) Não deixar abertas as portas das entradas comuns dos prédios;
- b) Não permitir a entrada de estranhos, sem se assegurarem da sua identidade;
- c) Não colocar vasos, objetos ou obstáculos nas entradas, patamares, escadas, corredores e outras partes comuns, que prejudiquem a sua utilização;
- d) Não adotar, ou permitir aos membros do agregado familiar e às pessoas que frequentam a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, perturbar o bom e regular funcionamento do prédio, bem como a comodidade e o bem-estar dos seus utentes;
- e) Não utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do condomínio para outros fins que não o da limpeza das zonas comuns;
- f) Não ocupar, ainda que temporariamente, com construções provisórias ou móveis de qualquer espécie, as entradas, patamares, ou qualquer outra parte comum;
- g) Não estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas nas partes comuns do prédio, que não seja especificamente destinada a esse fim.

5 — Os jardins e restantes áreas envolventes do edifício, enquanto partes comuns a todos os moradores, devem ser tratados com o devido cuidado, sendo proibido ao arrendatário:

- a) O corte de flores;
- b) O acesso aos mesmos, exceto nas zonas para o efeito preparadas;
- c) O despejo de lixo, sucatas, abandono de veículos, ou depósito de quaisquer detritos;
- d) A colocação de casotas ou outras estruturas destinadas à permanência de animais, ou arrumos;
- e) A circulação e estacionamento de veículos automóveis, exceto em zonas especificamente destinada a esse fim.

6 — As obrigações previstas no presente artigo aplicam-se ao arrendatário e aos demais elementos do agregado familiar, sendo responsabilidade destes garantir o seu cumprimento por todas as pessoas que frequentem a habitação.

Artigo 45.º

Garagens e arrumos

1 — Embora sendo partes comuns dos edifícios, os lugares de garagem, quando existentes, são atribuídos para uso pelos agregados familiares, por referência à respetiva habitação, mediante requerimento dos respetivos titulares da habitação, formalizando-se através de aditamento ao respetivo contrato de arrendamento.

2 — Nos edifícios em que não existam arrumos para cada uma das habitações, a utilização dos mesmos será feita de forma coletiva ou partilhada, e nos termos a fixar pelos serviços da DASEPS.

3 — É vedado o acesso às garagens por parte de pessoas não residentes no prédio, exceto quando acompanhadas por moradores.

4 — As garagens e arrumos só podem ser usados para os fins a que se destinam, sendo nas mesmas vedadas qualquer atividade ou práticas que extravasem esse âmbito.

5 — Às garagens e arrumos, no âmbito do previsto no presente artigo, são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras e deveres de utilização das habitações e partes comuns previstas, decorrentes do presente Regulamento.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 46.º

Encaminhamento para outras entidades

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente Regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência serão objeto de encaminhamento para as entidades parceiras, com competências específicas.

Artigo 47.º

Proteção de Dados Pessoais

1 — Na execução do presente Regulamento, o Município da Ribeira Grande obriga-se a atuar em conformidade com todas as normas vigentes no ordenamento jurídico nacional em matéria de proteção de dados pessoais e de segurança da informação, bem como a relativa a códigos de conduta, ou mecanismo de certificação vigente, aplicáveis nestas áreas.

2 — Aquando da entrega de candidaturas, em concurso por classificação no âmbito de aplicação do regime de arrendamento apoiado, e da celebração de contrato de arrendamento social todos os elementos do agregado familiar, ou seus representantes legais, deverão autorizar o tratamento dos dados fornecidos, para os efeitos necessários ao respetivo cumprimento e à sua divulgação, quando aplicável.

3 — Os dados pessoais facultados no âmbito do presente Regulamento serão alvo de tratamento por parte dos serviços da Câmara Municipal da Ribeira Grande até 12 (doze) meses após a conclusão do processo associado ao mesmo, sem prejuízo da sua conservação para além desse período, para cumprimento de obrigações municipais e/ou legais.

Artigo 48.º

Delegações de competências

As competências atribuídas neste Regulamento à Câmara Municipal são delegáveis no Presidente da Câmara Municipal, com possibilidade de subdelegação em Vereador à sua escolha.

Artigo 49.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se o regime legal em vigor, no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, nomeadamente no respeitante à atribuição, ocupação e utilização de fogos de habitação social e arrendamentos de natureza social e em regime de arrendamento apoiado, nomeadamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — 1.º Direito — do Plano de Recuperação e Resiliência, bem como o Decreto-Lei

n.º 37/2018, de 04 de junho, e demais legislação aplicável, nas suas versões atualizadas, e o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 50.º

Dúvidas e omissões

A interpretação das disposições do presente Regulamento, bem como a resolução de dúvidas resultantes da sua aplicação, ou suas omissões, é da competência do Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande.

Artigo 51.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as normas constantes em instrumentos regulamentares municipais que contrariem as suas disposições, no âmbito do seu objeto.

Artigo 52.º

Entrada em Vigor

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

ANEXOS

ANEXO I

[a que se referem os artigos 12.º, 13.º e 14.º do presente Regulamento]

QUADRO 1

Matriz de classificação

Variáveis	Critérios	Pontos	Ponderação coeficiente	Pontuação
Condições indignas/Precariedade (CIP)	Situação de precariedade	(0; 100)	0,15	
Condições indignas/Insalubridade e insegurança (CIII)	Salubridade/Estanquidade	(0; 10; 15; 20)	0,30	
	Higiene	0; 15; 30)		
	Segurança estrutural e condições mínimas de habitabilidade	(0; 50)		
Condições indignas/Sobrelotação (CIS)	Situação de sobrelotação	(0; 75; 100)	0,15	
Condições indignas/Inadequação (CII)	Situação de inadequação nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência	(0; 100)	0,15	
Situação económica (SE)	Despesas com habitação	(0; 10; 20; 30)	0,25	
	Rendimento mensal corrigido, indexado ao IAS	(0; 10; 20; 30; 40)		
	Situação face ao emprego	(15; 20; 25; 30)		
			$\Sigma = 1$	Σ

Expandir

Critérios Preferenciais	Pontos	Ponderação coeficiente	Pontuação
Agregado reside no Concelho de Ribeira Grande há pelo menos 6 meses	(0; 100)	0,05	
Agregado reside na freguesia do Concelho de Ribeira Grande onde se localiza a habitação sujeita a concurso por classificação	(0; 100)	0,05	
Agregado inclui pessoa(s) com incapacidade (60 % ou mais)	(0; 100)	0,05	
Agregado inclui vítima(s) de violência doméstica	(0; 100)	0,05	
Agregado monoparental ou integra menores	(0; 100)	0,05	
Jovem entre 18 e 35 anos	(0; 100)	0,05	
Casal jovem até aos 35 anos	(0; 100)	0,05	
Jovens em coabitação, entre 18 e 35 anos, que partilhem habitação para residência permanente	(0; 100)	0,05	
Agregado inclui pessoa(s) com 65 ou mais anos	(0; 100)	0,05	
Agregado inclui pessoa(s) dependentes (não menores)	(0; 100)	0,05	
Família Numerosa	(0; 100)	0,05	
		$\Sigma = 0,55$	Σ

Fórmula = Σ Pontuação (CIP + CIII + CIS + CII + SE) + Critérios Preferenciais

QUADRO 2

Indicadores para aplicação da matriz de classificação

Variáveis	Critérios	Indicadores	Pontos
Condições indignas/Precariedade	Situação de precariedade	Não	0
		Pessoas sem-abrigo/Pessoas sem solução habitacional por insolvência, violência doméstica ou não renovação contrato de arrendamento	100
Condições indignas/Insalubridade e insegurança	Salubridade/Estanquidade (pontuação final do critério obtida de forma cumulativa através da pontuação dos indicadores)	Sem patologias significativas	0
		Presença de humidades significativas, ausência de luz natural e ventilação	5
		Paredes e pavimento com anomalias/patologias significativas	5
		Verificação de infiltrações pela cobertura	15
	Higiene	Instalação sanitária completa em condições aceitáveis	0
		Instalação sanitária incompleta, desprovida de condições para o tipo de mobilidade dos utilizadores ou em compartimento desprovido de ligação ao interior da habitação	15
		Sem instalação sanitária	25

Variáveis	Critérios	Indicadores	Pontos
	Segurança estrutural e condições mínimas de habitabilidade (pontuação final do critério obtida de forma cumulativa através da pontuação dos indicadores)	Ausência de rede de abastecimento de água	5
		Ausência de rede de drenagem de águas residuais domésticas	5
		Ausência de rede elétrica	5
		Fortes indicadores de insegurança estrutural da habitação	35
Condições indignas/Sobrelotação	Situação de sobrelotação (pontuação final do critério obtida de forma cumulativa através da pontuação dos indicadores)	Não	0
		Inadequabilidade das dimensões das divisões	25
		Sobrelotação	75
Condições indignas/Inadequação	Situação de inadequação nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência	Não	0
		Barreiras no acesso ao piso em que se situa e medidas impeditivas de circulação e não ajustadas à situação de deficiência	100
Situação económica	Despesas com habitação	Sem despesas	0
		Inferior ou igual ½ IAS	10
		Superior a ½ IAS e inferior a 1 IAS	20
		Igual ou superior a 1 IAS	30
	Rendimento mensal corrigido, indexado ao IAS	Igual ou superior a 100 %	0
		Igual ou superior a 75 % e inferior a 100 %	10
		Igual ou superior a 50 % e inferior a 75 %	20
		Igual ou superior a 25 % e inferior a 50 %	30
		Inferior a 25 %	40
	Situação face ao emprego	Ativos/reformados/Pensionistas	15
		Agregado com 1 membro do agregado em situação de trabalho precário	20
		Agregado com 2 membros do agregado em situação de trabalho precário	25
		Agregado com 1 ou mais membros do agregado inscritos no CQE	30

QUADRO 3

Indicadores para aplicação dos critérios preferenciais

Critérios preferenciais	Verificação	Pontuação
Agregado reside no Concelho de Ribeira Grande há pelo menos 6 meses	Sim	100
	Não	0
Agregado reside na freguesia do Concelho de Ribeira Grande onde se localiza a habitação sujeita a concurso por classificação	Sim	100
	Não	0

Critérios preferenciais	Verificação	Pontuação
Agregado inclui pessoa(s) com incapacidade (60 % ou mais)	Sim	100
	Não	0
Agregado inclui vítima(s) de violência doméstica	Sim	100
	Não	0
Agregado monoparental ou integra menores	Sim	100
	Não	0
Jovem entre 18 e 35 anos	Sim	100
	Não	0
Casal jovem até aos 35 anos	Sim	100
	Não	0
Jovens em coabitação, entre 18 e 35 anos, que partilhem habitação para residência permanente	Sim	100
	Não	0
Agregado inclui pessoa(s) com 65 ou mais anos	Sim	100
	Não	0
Agregado inclui pessoa(s) dependentes (não menores)	Sim	100
	Não	0
Família Numerosa	Sim	100
	Não	0

ANEXO II**[a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º do presente Regulamento do presente Regulamento]****Adequação da tipologia da habitação ao agregado familiar**

Número de pessoas	Tipologia	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9 e mais	T5	T6

317828971