

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 36.º

Legislação subsidiária e interpretação

1 — Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente Regulamento aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições legais que regulam a presente matéria e as normas do Código de Procedimento Administrativo.

2 — As dúvidas e omissões suscitadas pela aplicação do presente Regulamento serão dirimidas e integradas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 37.º

Delegação e subdelegação de competências

As competências atribuídas pelo presente regulamento à Câmara Municipal, poderão ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação, em qualquer dos Vereadores.

Artigo 38.º

Disposição revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, ficam expressamente revogadas todas as disposições regulamentares existentes sobre a matéria.

Artigo 39.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação no *Diário da República*.

310350206

MUNICÍPIO DE ALCANENA

Aviso n.º 3653/2017

Fernanda Maria Pereira Asseiceira, Presidente da Câmara Municipal de Alcanena, no uso da competência conferida pela alínea *a*) do n.º 2, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que:

Considerando a anuência do trabalhador;

Considerando que o artigo 26.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2017, prevê a prorrogação excepcional da mobilidade interna, por acordo entre as partes, até 31 de dezembro de 2017;

Considerando que existiu conveniência para o interesse público na citada prorrogação, conforme manifestado na Informação Técnica da DPGOM;

Por todo o exposto, procedeu à prorrogação excepcional da mobilidade interna na categoria de encarregado operacional, do trabalhador Silvino Gomes Henock, até 31 de dezembro de 2017.

5 de março de 2017. — A Presidente da Câmara, *Fernanda Maria Pereira Asseiceira*.

310348969

MUNICÍPIO DE AMARANTE

Regulamento n.º 171/2017

Dr. José Luís Gaspar Jorge, Presidente da Câmara Municipal de Amarante:

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, que a Assembleia Municipal de Amarante, em sessão ordinária realizada a 25/02/2017, por proposta da Câmara Municipal de 20/02/2017, deliberou aprovar, para entrar em vigor no prazo de cinco dias após a sua publicação na 2.ª Serie do *Diário da República*, o “Regulamento Municipal de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado”, que a seguir se publicita.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o respetivo projeto do regulamento submetido a consulta pública pelo período de 30 dias, sem que tivessem sido apresentadas sugestões, reclamações ou observações por quaisquer interessados.

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente edital, que vai ser afixado nos locais de estilo e disponibilizado na página eletrónica do Município (www.cm-amarante.pt).

E eu, Sérgio Martins Vieira da Cunha, Diretor do Departamento de Administração Geral, o subscrevo.

27 de março de 2017. — O Presidente da Câmara, *Dr. José Luís Gaspar Jorge*.

Regulamento Municipal de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado

Nota Justificativa

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 de Amarante uma atualização do seu Regulamento de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em regime de arrendamento apoiado, entretanto publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 51, de 14 de março de 2016.

Desta alteração intui-se que o legislador pretendeu proteger as famílias com dependentes até aos 26 anos e ascendentes com idade igual ou superior a 65 anos, concedendo-lhes um incentivo para os manter no seu núcleo. Acompanhando, desta forma, as novas realidades familiares.

Do mesmo modo as famílias monoparentais veem o seu rendimento mensal corrigido, atribuindo-lhes uma dedução de 20 %, constituindo uma inovação, uma vez que o diploma original não as abrangia.

No quadro da autonomia das autarquias locais, este regime pode ser adaptado às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias, conforme artigo 2.º, n.º 4 do Regulamento. Impedindo, no entanto, que sejam aprovadas normas menos favoráveis aos arrendatários relativas ao cálculo do valor das rendas e às garantias de manutenção do contrato de arrendamento. Funcionando este núcleo como normas imperativas para as autarquias locais, bem como para qualquer entidade que esteja abrangido por este regime legal.

Por fim, tendo em vista a concretização regulamentar da competência municipal para, no âmbito do apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, atribuição de habitações do parque social do Município a entidades da administração central ou a instituições particulares de solidariedade social, é também regulamentado o procedimento regulador de tal atribuição, o qual é direcionado ao desenvolvimento de programas de apoio à reintegração social.

Para efeitos do disposto no artigo 99.º, parte final, do Código do Procedimento Administrativo, resulta da ponderação de custos e benefícios que o interesse público municipal sai reforçado com a presente alteração.

Assim, perante estas alterações substantivas e no uso das competências previstas nas alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais e da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, procede-se à alteração do regulamento Municipal de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 7.º, 20.º, 21.º, 23.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

Norma Habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no 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, na sua redação atual; no disposto nas Leis n.ºs 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.

Artigo 2.º

Objeto

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

Artigo 3.º

Âmbito

1 —

2 —

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 inadequação da tipologia construtiva, não possam ser consideradas oferta habitacional adequada às exigências atuais.

4 — Exclui-se do âmbito de aplicação do presente regulamento as habitações afetas aos Apartamentos Protegidos de Transição, cujas condições de atribuição e manutenção são objeto de regulamentação própria.

5 — Salvo o disposto nos números 6 e 7, fica também excluída do âmbito de aplicação das demais disposições previstas no presente regulamento a atribuição de habitações a entidades da administração central ou instituições particulares de solidariedade social destinadas ao desenvolvimento de programas de apoio à reintegração social.

6 — A atribuição de habitações a entidades da administração central ou a instituições particulares de solidariedade social é efetuada por deliberação da Câmara Municipal, que define as condições de adequação e de utilização das habitações em função das necessidades que justificam a atribuição.

7 — A atribuição de habitações prevista no número anterior é efetuada a requerimento devidamente fundamentado das entidades interessadas e formalizada mediante protocolo a outorgar entre o Município de Amarante e a as entidades a que se referem os n.ºs 5 e 6 do presente artigo cabendo a estas assegurar, para além das condições de adequação e de utilização que vierem a ser convencionadas pelas partes, o acompanhamento da execução do programa de apoio à reintegração social definido para o indivíduo ou agregado familiar cujas necessidades fundamentaram a atribuição da habitação.

Artigo 4.º

Definições

1 —

a) (Anterior 1.)

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) (Anterior 3.)

d) (Anterior 4.)

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 anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, 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.

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 — Para 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 respeitante 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 7.º

Impedimentos

1 —

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

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

c)

d)

2 —

3 —

4 —

5 — (Revogado.)

Artigo 20.º

Concorrentes suplentes

1 —

2 —

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 —

2 —

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

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, da Lei do Regime de Arrendamento Apoiado e do Código Civil.

2 —

Artigo 25.º

Duração e renovação do contrato de arrendamento

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

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

Artigo 26.º

Cálculo das Rendas

- 1 —
- 2 —
- 3 — A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 28.º

Vencimento e pagamento da renda

- 1 —
- 2 — O pagamento da renda é efetuado na Tesouraria do Município, por Multibanco ou transferência bancária, neste último caso desde que haja *software* que o permita.
- 3 —
- 4 —
- 5 —

Artigo 29.º

Atualização, revisão e reavaliação da renda

- 1 —
- 2 —
- 3 — A reavaliação pelo Município de Amarante das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se no mínimo a cada 3 anos.
- 4 —
- 5 —
- 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 de Amarante 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.

CAPÍTULO II**Da transmissão, permuta e coabitações**

Artigo 30.º

Transmissão do arrendamento

1.
- 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 de Amarante, 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 da DDCS, do Município de Amarante 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 — Caso sobreviva pessoa que com ele vivesse em união de facto ou em economia comum, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.
- 3 — 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 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 artigo 38.º, n.º 2 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 representante legal 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 alojamento, 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 Amarante.

2 — As restantes coabitantes 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.

CAPÍTULO III

Direitos e obrigações dos arrendatários

Artigo 36.º

Obrigações do Município

1 —

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, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

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

6 — 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;

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

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

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

Artigo 37.º

Direitos

1 —

2 —

3 —

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 e sempre de acordo com a disponibilidade dos serviços respetivos.

5 —

Artigo 38.º

Obrigações do arrendatário

1 —

a)

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)

d)

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 — (Anterior n.º 2):

a) (Anterior n.º 2, alínea a);

b) Entregar no Município de Amarante, 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) (Anterior n.º 2, alínea c);

d) (Anterior n.º 2, alínea d);

e) (Anterior n.º 2, alínea e);

f) (Anterior n.º 2, alínea f);

g) (Anterior n.º 2, alínea g);

h) (Anterior n.º 2, alínea h);

i) (Anterior n.º 2, alínea i);

j) (Anterior n.º 2, alínea j);

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 41.º

Uso das partes comuns

1 —

2 —

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.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 42.º

Resolução pelo Município de Amarante

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)

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)

2 —

3 —

4 —

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.

6 — (Revogado.)

Artigo 43.º

Cessaçã do contrato por renúncia

- 1 —
- 2 —

- a)
- b)

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)
- b)
- c)

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 de Amarante 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 de Amarante, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

- 2 —
- 3 —

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.

2 — (Revogado.)

PARTE IV

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 47.º

Sanções

- 1 —

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)

c) (Revogado.)

- 2 —

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente alteração regulamentar entra em vigor no prazo de cinco dias, após a sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 3.º

Republicação

O regulamento municipal de atribuição e ocupação das habitações sociais em regime de arrendamento apoiado é republicado em anexo.

Regulamento Municipal de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado

Nota justificativa

A matéria respeitante ao estabelecimento de regras de determinação, gestão e aplicação das rendas das habitações sociais do Município de Amarante tinha como lei habilitante o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.

Este diploma veio, além do mais, estabelecer os mecanismos de determinação do valor locativo do fogo — o preço técnico —, bem como do montante que o arrendatário pode efetivamente suportar — a renda apoiada.

Entretanto, o referido DL 166/93 foi expressamente revogado pelo artigo 38.º, n.º 1, alínea d) da Lei n.º 81/2014, de 19/12.

Esta recente Lei n.º 81/2014, veio estabelecer o regime de arrendamento apoiado para habitação e regular a atribuição de habitações detidas, no que ora 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.

A elaboração do presente regulamento surge na sequência da publicação daquele diploma que, em termos substantivos, tem um caráter regulador no acesso e na atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado, o próprio regime de formação do contrato de arrendamento, recaindo neste caso a opção do Município de Amarante pelo procedimento de concurso por classificação e inerentes vicissitudes contratuais.

Salienta-se ainda a fórmula encontrada pelo legislador para a atualização e revisão das rendas e, com a salvaguarda de um regime transitório, de modo a permitir um faseamento quando se verifique, pela aplicação das fórmulas de cálculo emergentes na Lei n.º 81/2014, um aumento superior ao dobro da renda anterior.

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 de habitação é considerada desfavorecida. Tudo ponderado conclui-se que estes não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre de habitação.

Para efeitos do disposto no artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o presente regulamento impõe (custos) aos particulares regras, impedimentos e as condições aplicáveis à atribuição, gestão e ocupação das Habitações Sociais do Município de Amarante visando (benefícios) um justo e eficaz suporte aos estratos sociais desfavorecidos através de uma gestão eficiente das frações habitacionais disponíveis.

Desta forma, entende-se que o resultado da contenda custo/benefício é manifestamente positivo porquanto permite ao Município de Amarante concentrar a sua intervenção em quem verdadeiramente precisa de forma eficiente e eficaz.

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 de Amarante uma atualização do seu Regulamento de Atribuição e Ocupação das Habitações Sociais em regime de arrendamento apoiado.

Desta alteração intui-se que o legislador pretendeu proteger as famílias com dependentes até aos 26 anos e ascendentes com idade igual ou superior a 65 anos, concedendo-lhes um incentivo para os manter no seu núcleo. Acompanhando, desta forma, as novas realidades familiares.

Do mesmo modo as famílias monoparentais veem o seu rendimento mensal corrigido, atribuindo-lhes uma dedução de 20 %, constituindo uma inovação, uma vez que o diploma original não as abrangia.

Por fim, tendo em vista a integração regulamentar da competência municipal para, no âmbito do apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, atribuir habitações do parque social do Município de Amarante a entidades competentes da administração central ou a instituições particulares de solidariedade social, é também regulamentada a forma de tal atribuição destinada ao desenvolvimento de programas de apoio à reintegração social.

No quadro da autonomia das autarquias locais, este regime pode ser adaptado às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias, conforme artigo 2.º/4. Impedindo, no entanto, que sejam aprovadas normas menos favoráveis aos arrendatários relativas ao cálculo do valor das rendas e às garantias de manutenção do contrato de arrendamento. Funcionando este núcleo como normas imperativas para as autarquias locais, bem como para qualquer entidade que esteja abrangido por este regime legal.

PARTE I

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no 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, na sua redação atual; no disposto nas Leis n.ºs 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.

Artigo 2.º

Objeto

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

Artigo 3.º

Âmbito

1 — O presente regulamento aplica-se aos agregados familiares candidatos, bem como aos residentes em habitação social propriedade do Município de Amarante 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 de Amarante destina-se a prover alternativa habitacional, com caráter temporário e transitório, 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.

4 — Exclui-se do âmbito de aplicação do presente regulamento as habitações afetas aos Apartamentos Protegidos de Transição, cujas condições de atribuição e manutenção são objeto de regulamentação própria.

5 — Salvo o disposto nos números 6 e 7, fica também excluída do âmbito de aplicação das demais disposições previstas no presente regula-

mento a atribuição de habitações a entidades competentes da administração central ou instituições particulares de solidariedade social destinadas ao desenvolvimento de programas de apoio à reintegração social.

6 — A atribuição de habitações a entidades competentes da administração central ou a instituições particulares de solidariedade social é efetuada por deliberação da Câmara Municipal, que define as condições de adequação e de utilização das habitações em função das necessidades que justificam a atribuição.

7 — A atribuição de habitações prevista no número anterior é efetuada a requerimento devidamente fundamentado das entidades interessadas e formalizada mediante protocolo a outorgar entre o Município de Amarante e a entidade competente da administração central ou a instituição particular de solidariedade social, cabendo a estas assegurar, para além das condições de adequação e de utilização que vierem a ser definidas, o acompanhamento da execução do programa de apoio à reintegração social definido para o indivíduo ou agregado familiar cujas necessidades fundamentaram a atribuição da habitação.

Artigo 4.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

- “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;
- “Dependente”, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- “Deficiente” — a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- “Fator de capitação” — A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com o quadro que se segue:

| Composição do agregado familiar (n.º de pessoas) | Percentagem a aplicar |
|--|-----------------------|
| 1 | 0 % |
| 2 | 5 % |
| 3 | 9 % |
| 4 | 12 % |
| 5 | 14 % |
| 6 ou mais | 15 % |

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 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.

g) “Rendimento Mensal Corrigido (RMC)” — o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- 10 % do IAS pelo primeiro dependente;
- 15 % do IAS pelo segundo dependente;
- 20 % do IAS por cada dependente além do segundo;
- 10 % do IAS por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- 10 % do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- 20 % do IAS em caso de família monoparental
- 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 arrenda-

mento 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

CAPÍTULO I

Acesso

Artigo 6.º

Requisitos

A atribuição do direito à habitação social do Município de Amarante depende da verificação cumulativa dos requisitos previstos no artigo 509.º-B do Código Regulamentar.

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, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, 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 de Amarante, 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 de Amarante 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.

5 — *(Revogado.)*

CAPÍTULO II

Atribuição das habitações

Artigo 8.º

Procedimento

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 concorram 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 de Amarante.

Artigo 9.º

Anúncio de abertura do concurso

1 — O anúncio de abertura do concurso é publicitado na página eletrónica oficial do Município de Amarante, nos jornais de maior circulação no concelho e nos locais de estilo.

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 constantes do Anexo I do presente Regulamento.

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

1 — A prestação de 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.

2 — Será ainda motivo de exclusão do concurso a não apresentação pelos candidatos de qualquer dos documentos referidos no artigo 11.º e respetivo Anexo I, no prazo estabelecido para o efeito.

Artigo 14.º

Análise das Candidaturas

1 — A análise das candidaturas será da responsabilidade da equipa técnica afeta à unidade orgânica com atribuições no âmbito de desenvolvimento e coesão social.

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

Crítérios 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

Crítérios de classificação

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

- Crítérios preferenciais, nos termos do artigo 15.º
- Condições da atual habitação;
- Rendimento do agregado familiar;
- Tempo de residência no concelho.

2 — A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação constante do Anexo II do presente regulamento.

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:

- Em primeiro lugar, ao maior número de crianças no agregado familiar;
- Em segundo lugar, ao maior tempo de residência no concelho de Amarante;
- Em terceiro lugar, ao valor do rendimento *per capita* mais baixo.

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 de estilo e na página eletrónica oficial do Município de Amarante.

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 mantém 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 de acordo com a tabela abaixo apresentada:

| N.º de elem. do agregado familiar | Tipologia | |
|-----------------------------------|-----------|------|
| | Min. | Max. |
| 1 pessoa | T1 | T1 |
| 2 pessoas | T1 | T2 |
| 3 pessoas | T2 | T3 |
| 4 pessoas | T2 | T3 |
| 5 pessoas | T3 | T4 |
| > 6 pessoas | T3 | T4 |

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 Amarante, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

PARTE III

Arrendamento apoiado

CAPÍTULO I

Condições contratuais

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 ao 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, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

- 3 — *(Revogado.)*
- 4 — *(Revogado.)*
- 5 — *(Revogado.)*

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, por Multibanco ou transferência bancária, neste último caso desde que haja software que o permita.

3 — Constituído-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 Amarante, 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 de Amarante, com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.

3 — A reavaliação pelo Município de Amarante 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 de Amarante, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação, os documentos mencionados no anexo I.

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 de Amarante 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 constata 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.

CAPÍTULO II

Da transmissão, permuta e coabitações

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 de Amarante.

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 de Amarante, 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 arren-

dada, 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 da DDCS, do Município de Amarante 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 alojamento, 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 Amarante.

2 — As restantes coabitantes 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.

CAPÍTULO III

Direitos e obrigações dos arrendatários

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 outras 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, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

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

6 — 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;

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

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

9 — 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 de Amarante, 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 de Amarante 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 de Amarante;

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 de Amarante, 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 respetivos 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.

CAPÍTULO IV

Da utilização das habitações

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 a suas expensas 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.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 42.º

Resolução pelo Município de Amarante

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 inexigível 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.ºs 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.

6 — *(Revogado.)*

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 verifiquem 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 de Amarante 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 de Amarante, 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 pode 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.

2 — *(Revogado.)*

PARTE IV

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 47.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;
- c) *(Revogado.)*

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 48.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 de Amarante que nessa data subsistam.

Artigo 49.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 de Amarante.

Artigo 50.º

Direito subsidiário

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

Artigo 51.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 510.º a 530.º do Código Regulamentar do Município de Amarante, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 30 de maio de 2012, na sua redação atual.

Artigo 52.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Documentos instrutórios

1 — Boletim de candidatura devidamente preenchido e assinado pelo candidato;

2 — Documentos referentes ao candidato e a todos os elementos que compõem o agregado familiar:

i) Fotocópia dos bilhetes de identidade, cartão de cidadão ou certidão de nascimento;

ii) Fotocópia do número de identificação fiscal;

iii) Atestado de residência e de composição do agregado familiar, emitido pela Junta de Freguesia;

iv) Fotocópia da autorização da residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, no caso de cidadãos estrangeiros;

v) Certidão ou comprovativo emitido há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira (finanças), onde conste a inexistência de bens imóveis.

vi) Histórico da morada fiscal, dos últimos 3 anos;

3 — O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Trabalhador por conta de outrem:

i) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;

b) Trabalhador independente:

i) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano transato (incluindo os anexos) e respetiva nota de liquidação;

c) Reformado e pensionista:

i) Fotocópia do recibo da pensão, declaração da Segurança Social, comprovativa do valor da pensão anual (total recebido no ano transato), ou declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;

d) Desempregado:

i) Declaração do Centro de Emprego (IEFP) comprovativa de inscrição para novo emprego, como desempregado;

ii) Declaração da Segurança Social indicando o montante do subsídio atribuído, o início e o seu termo;

iii) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetivo documento de liquidação.

e) Beneficiário do Rendimento Social de Inserção (RSI):

i) Declaração emitida pela Segurança Social a comprovar o montante atribuído.

f) Portador de deficiência:

i) Atestado médico de incapacidade multiusos comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %.

g) Doméstica:

i) Quando na constituição do agregado familiar surja um elemento na situação de doméstica/o deve ser apresentada declaração da Segurança Social comprovativa dos descontos efetuados e respetivo montante, ou da sua inexistência.

h) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado familiar deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um mecanismo de proteção social.

4 — Se tem ordem de despejo deverá entregar fotocópia da sentença ou decisão com trânsito em julgado ou data já fixada para o despejo.

5 — Se é arrendatário, deverá entregar fotocópia do Contrato de Arrendamento (facultativo) e fotocópia dos últimos três recibos da renda de casa (obrigatório).

6 — Comprovativo da atribuição do estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável;

ANEXO II

CrITÉrios de classificação

1 — CrITÉrios preferenciais:

1.1 — Elementos com deficiência (incapacidade igual ou superior a 60 %):

| | |
|-------------------------|---|
| Com 2 ou mais elementos | 2 |
| Com 1 elemento | 1 |

1.2 — Tipo de família:

| | |
|---|---|
| Monoparental | 1 |
| Monoparental com menores | 3 |
| Com pessoas com idade igual ou superior a 65 anos | 2 |

1.3 — Constituição agregado familiar:

| | |
|------------------------------------|---|
| Agregado com 3 ou mais dependentes | 3 |
| Agregado com 1 ou 2 dependentes | 2 |
| Agregado sem dependentes | 1 |

1.4 — Violência doméstica:

| | |
|---|---|
| Com estatuto de vítima de violência Doméstica | 2 |
| Sem estatuto de vítima de violência Doméstica | 1 |

2 — Condições de habitação:

2.1 — Condições do alojamento atual:

| | |
|---|---|
| Com condições de habitabilidade | 1 |
| Com condições de habitabilidade, mas necessidade de obras | 2 |
| Sem condições de habitabilidade | 3 |

2.2 — Títulos de ocupação:

| | |
|--------------|---|
| Arrendatário | 1 |
| Comodatário | 2 |
| Sem título | 3 |

2.3 — Índice de ocupação (IO = número de pessoas/número de quartos):

| | |
|--------------|---|
| Inferior a 2 | 1 |
| De 2 a 2,9 | 2 |
| De 3 a 3,9 | 3 |
| De 4 a 4,9 | 4 |
| 5 e mais | 5 |

2.4 — Condições higiénicas de habitação:

| | |
|---|---|
| Sem saneamento público e sem fossa | 4 |
| Sem saneamento público e com fossa | 2 |
| Com saneamento público | 1 |
| Sem água canalizada | 4 |
| Com água canalizada na habitação | 1 |
| Com água canalizada fora da habitação | 2 |
| Sem casa-de-banho na habitação | 4 |
| Com casa-de-banho na habitação | 1 |
| Sem banheira ou chuveiro | 3 |
| Sem eletricidade | 3 |
| Com eletricidade | 1 |

3 — Rendimento do agregado familiar:

3.1 — Rendimento mensal per capita do agregado familiar:

| | |
|--------------------------|---|
| Capitação negativa | 6 |
| 0€ a 50€ | 5 |
| Entre 51€ e 100€ | 4 |
| Entre 101€ e 150€ | 3 |
| Entre 151€ e 200€ | 2 |
| ≥ 201€ | 1 |

3.2 — Relação entre a renda do alojamento atual e o rendimento do agregado familiar:

| | |
|----------------------|---|
| Até 15 % | 1 |
| De 15 % a 20 % | 2 |
| De 20 % a 30 % | 3 |
| Mais de 30 % | 4 |

4 — Tempo de residência no concelho:

| | |
|-----------------------|---|
| Menos de 3 anos | 1 |
| De 3 a 5 anos | 2 |
| Mais de 5 anos | 3 |

310383011

MUNICÍPIO DE CÂMARA DE LOBOS**Edital n.º 196/2017****Alteração do feriado municipal de Câmara de Lobos**

Pedro Emanuel Abreu Coelho, Presidente da Câmara Municipal de Câmara de Lobos, torna público que a Assembleia Municipal, em sessão realizada em 27 de fevereiro de 2017, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, e no uso da competência conferida pela alínea *m*) do n.º 2 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação, aprovar a alteração do Feriado Municipal do Município de Câmara de Lobos, passando o mesmo a celebrar-se no dia 4 de outubro de cada ano.

2 de março de 2017. — O Presidente da Câmara, *Pedro Emanuel Abreu Coelho*.

310350888

MUNICÍPIO DE CASCAIS**Aviso n.º 3654/2017****Segunda alteração ao Regulamento n.º 382/2016, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73, de 14 de abril de 2016**

Carlos Manuel Lavrador de Jesus Carreiras, Presidente da Câmara Municipal de Cascais, torna público, no uso de competências conferidas pela alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro que a Assembleia Municipal de Cascais aprovou o aditamento ao Regulamento n.º 382/2016 na 2.ª reunião da sessão ordinária realizada no dia 29 de março de 2017, que agora se reproduz.

A presente alteração ao Regulamento n.º 382/2016 entra em vigor no dia a seguir à data da publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

30 de março de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Carlos Carreiras*.

Artigos aditados**TÍTULO I****Regulamento de cobrança****CAPÍTULO III****Normas de Execução da Taxa Turística****Artigo 27.º-A****Objeto da taxa**

A taxa turística prevista no presente regulamento é devida pela contrapartida do aproveitamento turístico, proporcionado pelo conjunto de atividades e investimentos relacionados direta e indiretamente com a atividade turística, a aplicação da mesma é feita através do plano de promoção internacional e do benefício originado pela prestação do serviço de informação e apoio aos turistas, e ainda pelo serviço de dinamização cultural e recreativa de Cascais.

Artigo 27.º-B**Âmbito de aplicação**

1 — A taxa turística abrange todos os empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local definidos na respetiva legislação, nomeadamente:

Estabelecimentos hoteleiros;
Aldeamentos turísticos;
Apartamentos turísticos;
Conjuntos turísticos;
Empreendimentos de turismo de habitação;
Empreendimentos de turismo no espaço rural;
Alojamento local.

2 — A taxa é devida por dormida para todos os hóspedes, independentemente da nacionalidade ou residência, com idade superior a 13 anos, que se alojem nos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local do Município de Cascais até ao máximo de 7 noites por pessoa.

Artigo 27.º-C**Isenções**

Ficam isentos da taxa municipal turística, os hóspedes:

a) Com idade inferior 13 anos, excluindo à data de aniversário;
b) Em que a estadia seja objeto de oferta pelo empreendimento turístico ou alojamento local, até ao limite de 5 % do total das dormidas.

Artigo 27.º-D**Liquidação e cobrança**

1 — A liquidação e cobrança da taxa turística é da responsabilidade das pessoas singulares ou coletivas que explorem os empreendimentos turísticos e os estabelecimentos de alojamento local e deve ser faturada de forma autónoma, no momento do *check in* ou *check out*;

2 — As entidades responsáveis pela cobrança da taxa turística devem comunicar, por transmissão eletrónica de dados através da plataforma inserida no sítio da internet do Município, até 15.º dia do mês seguinte àquele a que respeitam as taxas, as verbas arrecadadas.

3 — A taxa deve ser entregue ao Município, até ao último dia do mês seguinte àquele a que respeitam as operações sujeitas, sendo devidos juros de mora à taxa legal aplicável pelo não pagamento dentro deste prazo.

4 — Os empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local não são solidariamente responsáveis pelo pagamento da taxa. Nos casos em que a taxa não seja paga, nomeadamente, em situações em que o hóspede abandona o empreendimento sem efetuar qualquer pagamento ou em caso de insolvência dos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, devendo ser apresentado comprovativo de tal factualidade.

Onde se lê:

“CAPÍTULO III — Disposições finais e transitórias”

Passa a ler-se:

“CAPÍTULO IV — Disposições finais e transitórias”