

**MUNICÍPIO DE LOURES****Aviso n.º 16465/2022**

Sumário: Regulamento de Habitação do Município de Loures.

Regulamento de Habitação do Município de Loures

Ricardo Jorge Colaço Leão, Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea t), do n.º 1, do artigo 35.º e pelo n.º 1, do artigo 56.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação, e para efeitos do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo que, por deliberação da Assembleia Municipal de Loures, datada de 28 de julho, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião ordinária do dia 20 de julho, foi aprovado o Regulamento de Habitação do Município de Loures.

O Regulamento que pelo presente se publica, foi precedido de consulta pública, por um período de 30 dias, através publicação na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 108, de 03 de junho, e na internet, no sítio institucional do Município, de acordo com o disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

Para constar se publica o presente na 2.ª série do *Diário da República*, e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e no sítio da internet, em www.cm-loures.pt.

29 de julho de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Jorge Colaço Leão*.

Regulamento de Habitação do Município de Loures

Preâmbulo

O direito à habitação, com consagração constitucional, assume, atualmente, uma área estratégica e fundamental de política pública na promoção e desenvolvimento da vida em comunidade e no estímulo da competitividade e coesão dos territórios.

Os Municípios, pela sua relação de proximidade com os cidadãos, detêm um papel imprescindível e determinante na implementação da denominada Nova Geração de Políticas de Habitação, visando minimizar desigualdades sociais, proteger os mais desfavorecidos e garantir o acesso a uma habitação adequada.

Decorre da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que constituem atribuições dos municípios, entre outras, a habitação, a ação social e a promoção do desenvolvimento.

O Regulamento de Habitação do Município de Loures integrará, nesta fase, o regime de atribuição e gestão social e patrimonial do parque habitacional propriedade municipal destinado ao arrendamento apoiado e, também, o regime de atribuição de apoio financeiro à habitação jovem na área do Município, enquanto medida de apoio no acesso à habitação.

Decorrente da publicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto — Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, importa proceder à elaboração de um instrumento regulador, por forma a estabelecer e sistematizar num único documento as normas, critérios e procedimentos no âmbito da atribuição de habitações municipais no regime de arrendamento apoiado, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos, adequando o regime jurídico vigente à realidade do Município de Loures.

A acrescer, o presente Regulamento disciplina, também, o apoio, como subvenção mensal, no acesso à habitação por parte dos Jovens, atribuindo uma percentagem do valor da renda ou do valor da prestação da habitação com recurso ao crédito, constituindo um importante instrumento de política habitacional com o objetivo de facilitar aos jovens o acesso à habitação e criar condições favoráveis à sua mobilidade residencial e fixação no território de Loures.

Assim, e para efeitos do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, são os objetivos supra elencados que fundamentam a necessidade do presente Regulamento,



disciplinam-se, de forma mais precisa, as necessidades presentes, as abordagens mais adequadas e os instrumentos a adotar para a intervenção pública e a ação municipal orientadas para o bem-estar das populações.

O presente regulamento tem como lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

A deliberação de início de procedimento, foi publicitada nos termos do artigo 98.º do CPA. O projeto de regulamento, após aprovação da Câmara Municipal, foi objeto de consulta pública, por um período de 30 dias, contados da publicação na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 108, de 3 de junho de 2022.

A versão final do regulamento foi aprovada pela Câmara Municipal em 20/07/2022 e pela Assembleia Municipal em 28/07/2022, de acordo com as disposições conjugadas do alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

TÍTULO I

Enquadramento Geral

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como Lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece:

1 — O regime de atribuição e gestão social e patrimonial do parque habitacional da propriedade do Município de Loures destinado ao arrendamento apoiado, nomeadamente:

- a) A disciplina e os critérios de atribuição das habitações municipais em regime apoiado;
- b) As regras a que obedecem a ocupação e utilização dos fogos de habitação de arrendamento apoiado propriedade do Município de Loures;
- c) A gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação.

2 — O regime de atribuição de apoio financeiro à habitação jovem na área do Município de Loures.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

1 — No âmbito do arrendamento apoiado, o presente Regulamento aplica-se:

- a) A todo o território do Município de Loures;
- b) Aos indivíduos e agregados familiares residentes em habitação de arrendamento apoiado da propriedade do Município de Loures;
- c) A todos os indivíduos e agregados familiares residentes no concelho de Loures há mais de dois anos consecutivos, que se encontrem em situação habitacional precária e sem condições para proverem outra habitação condigna.

2 — Para além dos titulares do direito de ocupação dos fogos de habitação de arrendamento apoiado do Município de Loures, na qualidade de arrendatários, o presente Regulamento aplica-se igualmente a todos os elementos do respetivo agregado familiar que constem do registo de dados, que aí residam legalmente e com autorização municipal.

3 — No âmbito do apoio financeiro à habitação jovem, o presente Regulamento visa promover a fixação de residência de jovens na área do Município, consubstanciado na modalidade de apoio ao arrendamento ou aquisição de imóvel com recurso a crédito, para habitação permanente, mediante a atribuição de uma subvenção mensal.

4 — O apoio financeiro identificado no número anterior, destina-se a residentes no Município ou a candidatos que aqui pretendam passar a residir.

TÍTULO II

Do Arrendamento Apoiado

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 4.º

Condições de Acesso

1 — Podem ter acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado, independentemente da modalidade de atribuição, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de título válido de permanência em território nacional que não residam ou que não tenham condições objetivas para continuar a residir em habitação condigna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar e não se encontrem em situação de impedimento legal.

2 — Os subscritores de uma candidatura à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, independentemente do tipo de procedimento adotado, denominam-se «candidatos a arrendatários municipais», cabendo-lhes identificar, no caso de agregados familiares, o respetivo representante.

3 — Os arrendatários e os membros dos respetivos agregados familiares, como beneficiários e cotitulares do direito e das obrigações de ocupação das habitações que lhes tenham sido atribuídas em regime de arrendamento apoiado, denominam-se «arrendatários municipais», assumindo o representante designado de cada agregado familiar a posição de «arrendatário».

Artigo 5.º

Condição de recurso

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a carência económica e habitacional dos candidatos.

2 — Os atos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado estão todos sujeitos à condição de manutenção, pelos arrendatários municipais, de um grau de carência económica e habitacional que lhes inviabilize o recurso a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado habitacional.

3 — Cessando a condição de recurso identificada no n.º 1 do presente artigo, pode o ato de atribuição ser a todo o tempo revogado, o que determinará a caducidade do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 6.º

Exclusões

1 — Ficam excluídos do presente Regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários para resposta a situações de emergência;

b) Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transaccional, expropriativo ou de natureza com propósito semelhante;

c) Os prédios, frações e espaços que sejam desafetados do parque de habitação de arrendamento apoiado do Município de Loures.

2 — Os prédios, frações e espaços identificados no número anterior ficam sujeitos ao regime que vier a ser especificamente estabelecido para a sua ocupação ou utilização, nos termos da lei.

Artigo 7.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

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

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

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

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

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

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

b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não afigure rendimento mensal bruto (RMB) superior ao indexante dos apoios sociais;

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



d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I ao presente Regulamento que dele faz parte integrante;

e) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

f) «Rendimento mensal líquido» (RML), o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por 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 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos -Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera -se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada pessoa com deficiência, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I do presente Regulamento ao indexante dos apoios sociais.

2 — Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de IRS e Nota de Liquidação, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior.

CAPÍTULO II

Atribuição de Habitações Municipais

SECÇÃO I

Condições de Atribuição

Artigo 8.º

Regime

1 — As habitações municipais são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, em conformidade com regime jurídico vigente, designadamente o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — A atribuição das habitações municipais é feita a título precário e de forma transitória, pelo prazo estabelecido no respetivo contrato e na lei.

3 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Loures, nos termos legais aplicáveis, o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

4 — Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente Regulamento e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

5 — O contrato de arrendamento apoiado rege -se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, subsidiariamente, pela lei civil e pelas disposições do presente Regulamento.

6 — 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 9.º

Procedimento de atribuição

1 — A atribuição de uma habitação do Município de Loures em regime de arrendamento apoiado, efetua-se mediante procedimento de concurso por inscrição, sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar outro procedimento de concurso previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — O Município de Loures pode, em qualquer momento, promover, de forma simultânea com o concurso de inscrição regulado na presente secção, qualquer um outro tipo de concurso, designadamente concurso por classificação ou por sorteio, identificando, em cada caso, as habitações disponíveis e concretamente concursadas.

3 — Os procedimentos referidos no número anterior obedecerão a programas normativos específicos e serão divulgados nos termos legais.

Artigo 10.º

Concurso por inscrição

1 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta continuada das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Loures para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram no momento da seleção inscritos no registo para o efeito mantido pelo Município de Loures, estejam melhor classificados em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

2 — A atribuição do direito à habitação de arrendamento apoiado municipal efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos apresentados, de acordo com os critérios previstos no presente Regulamento.

Artigo 11.º

CrITÉRIOS de atribuição de habitação

1 — A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado tem por base a tipologia e a caracterização dos fogos habitacionais que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.

2 — A lista de ordenação das candidaturas será, para cada decisão de atribuição, determinada pela pontuação obtida por cada uma das candidaturas qualificadas em resultado da aplicação dos critérios de hierarquização, agregados numa matriz de ponderação.

3 — A matriz de ponderação referida no número anterior, representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional destinada ao arrendamento apoiado e densificará os critérios de hierarquização seguintes:

- a) O tipo e a gravidade da carência habitacional dos agregados familiares classificados;
- b) A composição, a caracterização e escalão de rendimentos dos agregados familiares classificados;

c) A antiguidade da inscrição dos agregados familiares na relação nominativa de candidatos classificados.

4 — A matriz referida nos números anteriores e as instruções para a sua interpretação são públicas e estão disponíveis para consulta no site do Município de Loures, constando do Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 12.º

Requisitos de acesso ao arrendamento apoiado

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos candidatos.

2 — Constituem requisitos cumulativos de qualificação para atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado:

- a) Residir comprovadamente no concelho há dois ou mais anos;
- b) Ser maior de 18 anos;
- c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade, desde que com título de residência válido e permanente em território português;
- d) Estar recenseado no concelho por período igual ou superior a dois anos;
- e) Residir em local que não reúna requisitos mínimos de segurança e salubridade, e que deste modo não satisfaça as necessidades do seu agregado familiar;
- f) O agregado familiar não apresentar condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional;

3 — Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura.

4 — Cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, exceto dependentes com guarda partilhada.

5 — Os atos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado estão todos sujeitos à condição de manutenção, pelos arrendatários, de um grau de carência económica e habitacional que lhes inviabiliza o recurso a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado habitacional.

6 — Cessando a condição de recurso referida no n.º 1 do presente artigo, pode o ato de atribuição ser a todo o tempo revogado, o que determinará a caducidade do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 13.º

Impedimentos

1 — Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, a verificação de alguma das seguintes situações:

a) Qualquer dos elementos do agregado familiar seja proprietário, usufrutuário, ou detentor de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação no território nacional de valor superior a 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros), 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) Qualquer dos elementos do agregado familiar seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho, ou em concelhos da Área Metropolitana de Lisboa, 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;

c) Qualquer dos elementos do agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

- d) Qualquer dos elementos do agregado familiar seja titular de uma habitação de arrendamento apoiado atribuída pelo Município de Loures ou por Município da Área Metropolitana de Lisboa;
- e) Qualquer dos elementos do agregado familiar tenha sido titular de ocupação de fogo municipal e a sua ocupação da habitação tenha cessado, nomeadamente, por despejo administrativo ou sentença judicial transitada em julgado;
- f) Qualquer dos elementos do agregado familiar ter sido identificado como ocupante ilegal de uma fração habitacional municipal;
- g) Qualquer dos elementos do agregado familiar estar inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência;
- h) Qualquer dos elementos do agregado familiar tenha beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.

2 — Fica, ainda, impedido de se candidatar e de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

- a) O candidato, arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- 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) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- d) O candidato que recuse sem fundamento a habitação que lhe foi atribuída de acordo com as formas de atribuição previstas ou que não proceda à ocupação da habitação atribuída nos termos previstos no presente Regulamento.

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 Loures avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.

4 — A reincidência nas situações previstas n.º 2 do presente artigo, inibe o agregado familiar candidato de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um prazo de 5 anos a contar do conhecimento dos factos.

5 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município de Loures detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

6 — A decisão de exclusão da candidatura por verificação, inicial ou superveniente, de um impedimento será notificada ao representante do agregado familiar candidato, acompanhado da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia previsto no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 14.º

Habitação adequada

1 — A habitação a atribuir deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação e subocupação.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera -se habitação de tipologia adequada às necessidades do agregado familiar, aquela que, em relação à composição do agregado, se posicione entre o máximo e o mínimo previsto de modo que não se verifique situação de sobreocupação ou subocupação.

3 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com as tabelas constantes do Anexo III.

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

5 — Poderá ainda ser atribuído fogo que não se enquadre nos critérios referidos nomeadamente nos seguintes casos:

- a) Alojamento urgente e prioritário, motivadas por emergência social grave;
- b) Em casos especiais de mobilidade, saúde ou características específicas do agregado, devidamente justificadas.

6 — A recusa da habitação atribuída pode ser excecionalmente admitida por motivos de saúde ou motivos profissionais, devidamente comprovados, quando a fixação na mesma implique uma onerosidade excessiva para o agregado.

Artigo 15.º

Formalização do pedido de atribuição de habitação

1 — O pedido de atribuição de uma habitação de arrendamento apoiado será formulado em impresso próprio disponibilizado pela Câmara Municipal de Loures, o qual deverá ser devidamente preenchido e assinado pelo representante do agregado familiar.

2 — O formulário de inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos necessários à prova dos factos, nomeadamente:

- a) Número dos documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento de Nascimento/Cartão de Contribuinte);
- b) Número de Identificação da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Certidão de eleitor a emitir pela Junta de Freguesia dos elementos do agregado familiar, quando aplicável;
- d) Declaração da AT — Autoridade Tributária e Aduaneira, comprovativa da composição do agregado familiar;
- e) Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- f) Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos (nota de liquidação do IRS, recibos de vencimento e extrato de remunerações emitido pela Segurança Social, pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, inscrição nos Centros de Emprego, etc.);
- g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a (in)existência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar no território nacional de valor superior a 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros);
- h) No caso dos menores, deve ser entregue comprovativo da regulação do exercício das responsabilidades parentais, quando aplicável;
- i) Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 18 anos;
- j) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, ou eventuais problemas de saúde crónicos que confirmam incapacidade, deve ser apresentado Atestado de Incapacidade Multiúso comprovativo dessa situação;
- k) Comprovativo da situação dos elementos dependentes com idade inferior a 26 anos.

Artigo 16.º

Apreciação liminar

1 — Após receção do pedido de atribuição de habitação de arrendamento apoiado, o mesmo será objeto de uma apreciação liminar, a realizar pelos serviços municipais de habitação.

2 — Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos e com os elementos fixados pelo presente Regulamento, o requerente será notificado para vir completar e ou aperfeiçoar

o pedido, apresentando os elementos em falta ou suprimindo as formalidades preteridas, em dez dias úteis.

3 — No caso de o requerente, após ter sido notificado nos termos do número anterior, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido, este será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara, a qual pode ser delegada no vereador do pelouro respetivo, com possibilidade de subdelegação.

4 — A decisão de indeferimento liminar do pedido e respetivos fundamentos serão notificados ao requerente.

Artigo 17.º

Apreciação e seleção das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas serão objeto de análise técnica de acordo com os critérios de seleção resultantes da aplicação da matriz de ponderação constante no Anexo II do presente Regulamento, que dele faz parte integrante, tendo em conta os critérios de prioridade estabelecidos no presente Regulamento.

2 — O Anexo II pode ser sujeito a atualização ou revisão, através de deliberação da Câmara Municipal:

- a) Se se verificarem alterações relevantes nos níveis e padrões de carências habitacionais;
- b) Na sequência do processo de monitorização ou avaliação da implementação do presente Regulamento.

Artigo 18.º

Prova das declarações

1 — Com vista à apreciação dos pedidos devidamente instruídos, o Município de Loures pode, a todo o tempo, requerer que sejam prestadas informações adicionais bem como mais documentos de suporte, relatórios técnicos ou requerer diligências de prova úteis para o esclarecimento dos factos com interesse para a decisão, sendo notificado o requerente para proceder à respetiva entrega no prazo máximo de dez dias úteis, sob pena de arquivamento do processo.

2 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados pelos serviços municipais junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanham ou tenham acompanhado a família.

3 — Quando os serviços entenderem ser pertinente para a análise do pedido, será agendado atendimento para recolha de informação em falta e/ou visita domiciliária para análise da situação habitacional.

Artigo 19.º

Critério de desempate das candidaturas

Caso exista mais de uma candidatura com a mesma pontuação e não existam habitações em número suficiente para atribuição, a decisão de atribuição terá em conta os seguintes critérios de prioridade, a observar pela seguinte ordem:

- a) Agregado com rendimento per capita inferior;
- b) Falta de condições de segurança e salubridade da habitação;
- c) O agregado incluir um elemento com estatuto de vítima de violência doméstica;
- d) Número de elementos portadores de deficiência ou doença crónica no agregado familiar;
- e) Agregado constituído exclusivamente por elementos com idade igual ou superior a 65 anos.

Artigo 20.º

Indeferimento das candidaturas

1 — As candidaturas serão objeto de apreciação e devem ser indeferidas nos seguintes casos:

- a) O não preenchimento das condições de acesso fixadas na lei e no presente Regulamento;
- b) O agregado familiar desistir do processo de candidatura;
- c) O pedido estar suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação de arrendamento apoiado;
- d) O arrendatário ou algum dos elementos do agregado familiar ter sido sancionado por algumas das situações de irregularidade previstas na lei e no presente Regulamento.

2 — A decisão de indeferimento do pedido e respetivos fundamentos serão notificados ao requerente, acompanhada da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia nos termos da lei.

Artigo 21.º

Lista de candidaturas

1 — A Câmara Municipal de Loures organiza uma lista nominativa e dinâmica de candidatos às habitações municipais, que será trimestralmente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e validadas.

2 — A lista referida no número anterior é composta pelas candidaturas, respetiva ordenação por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz de ponderação (Anexo II), e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar (Anexo III), nos termos do presente Regulamento.

3 — A informação atualizada das candidaturas ordenadas para atribuição de habitação de arrendamento apoiado será publicitada no sítio institucional do Município de Loures através da sua página da internet e no edifício dos serviços municipais de habitação, sendo atualizada trimestralmente em função de novas candidaturas validadas, da pontuação e alteração de pontuação de cada candidatura.

Artigo 22.º

Gestão da lista

1 — Os requerentes e agregados familiares admitidos e inscritos são notificados por escrito da respetiva situação.

2 — Sempre que se justifique, as candidaturas serão revistas pelos serviços de habitação da Câmara Municipal, podendo haver lugar a apresentação de documentação complementar.

3 — As candidaturas já admitidas podem, a todo o tempo, ser objeto de exclusão e cancelamento da inscrição, caso venha a verificar-se a existência de algum dos impedimentos previstos no presente Regulamento, bem como a prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito dos procedimentos de atribuição de uma habitação, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

4 — A decisão de não admissão ou de exclusão de candidatura ou do cancelamento da inscrição é notificada aos candidatos, acompanhada da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia, nos termos da lei.

Artigo 23.º

Validade das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas e respetiva classificação são válidas por um período de dois anos, a contar da data de apresentação do pedido.

2 — Verificando-se alterações à candidatura apresentada, nomeadamente por alteração de residência, composição do agregado familiar, valor dos rendimentos, entre outros, deve o candidato informar a Câmara Municipal de Loures dos dados atualizados, através do preenchimento de formulário disponibilizado para o efeito.

3 — Decorrido o prazo de dois anos da integração em lista, e caso se mantenham as circunstâncias e condições que justificaram a candidatura, o prazo de validade poderá ser renovado, por igual período de tempo.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o representante do agregado familiar deve formalizar a renovação do pedido e atualizar, caso se justifique, os dados constantes do processo, através do preenchimento de formulário disponibilizado para o efeito.

Artigo 24.º

Desistência

Considera-se que desistiram do pedido de atribuição, os candidatos que não se pronunciem dentro do prazo facultado ou não apresentem a documentação complementar solicitada, bem como, os que manifestem expressamente o seu desinteresse na habitação.

Artigo 25.º

Regime de exceção

1 — O regime de atribuição previsto no presente capítulo poderá ser afastado por motivo relevante de interesse público devidamente fundamentado, que justifique o alojamento urgente e prioritário, nomeadamente:

a) Indivíduos e 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;

b) Agregado familiar com necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Agregado familiar residente em edifícios municipais em risco de ruína;

d) Situações excecionais decorrentes de necessidade de gestão do parque habitacional.

2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Presidente da Câmara ou o Vereador com competência delegada para o efeito, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

SECÇÃO II

Formalização da Atribuição e Contrato de Arrendamento Apoiado

Artigo 26.º

Atribuição de Habitação

1 — A atribuição das habitações municipais do Município de Loures é feita com base em proposta técnica dos serviços, em conformidade com as regras definidas no presente Regulamento

2 — A fase de atribuição da habitação concretiza-se na emissão e notificação do ato de atribuição de uma habitação concreta a um candidato determinado.

3 — A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado tomará por base a tipologia e a caracterização dos fogos habitacionais que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.

Artigo 27.º

Notificação da atribuição da habitação

1 — A decisão de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado será notificada ao representante do agregado familiar, dela constando:

- a) A identificação do representante do agregado familiar, que assumirá a titularidade do arrendamento apoiado, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;
- b) A identificação do fogo habitacional, com a indicação da sua tipologia, localização e número de polícia;
- c) O estado de conservação do fogo habitacional;
- d) O montante da renda devida pelo agregado familiar, calculada de acordo com a documentação entregue para efeitos de candidatura.
- e) Informação circunstanciada e detalhada relativa aos direitos e obrigações inerentes à relação de arrendamento em regime de arrendamento apoiado a constituir;
- f) A formalização e entrega das chaves do fogo habitacional atribuído;
- g) A data para a assinatura do contrato de arrendamento apoiado.

2 — Para efeitos da alínea d) do número anterior, o montante da renda poderá ser ajustado caso haja alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devidamente comprovados.

3 — A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e a sua aceitação pelo agregado familiar, concretiza-se mediante a outorga do contrato de arrendamento entre o Município de Loures e o representante desse agregado.

4 — Os contratos de arrendamento das habitações municipais ficam sujeitos às normas e condições resultantes da lei e do presente Regulamento.

Artigo 28.º

Celebração do contrato de arrendamento apoiado

1 — O contrato de arrendamento apoiado será celebrado por escrito e assinado pelo arrendatário.

2 — Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.

3 — As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por escrito, mediante averbamento ou aditamento.

4 — Com a celebração do contrato de arrendamento apoiado fica prestado o necessário consentimento para que o Município de Loures consulte os documentos administrativos junto de autoridades administrativas e outras pessoas coletivas públicas, para efeitos de revisão da renda apoiada.

Artigo 29.º

Caducidade da decisão de atribuição

A recusa infundada pelo arrendatário em celebrar o contrato de arrendamento apoiado ou em ocupar a habitação de forma efetiva e permanente, determinará a caducidade automática da decisão de atribuição ou a resolução do contrato, se este tiver já sido outorgado, com as consequências previstas na alínea d), do n.º 2, do artigo 13.º do presente Regulamento.



Artigo 30.º

Duração do arrendamento

1 — Os contratos de arrendamento apoiado são celebrados pelo prazo de dez 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 um único período de dez anos.

3 — Findos os dois períodos de arrendamento previstos na lei, o contrato renova-se por período sucessivo de um ano.

4 — As situações de transferência do agregado familiar para outro fogo não implicam renovação do prazo em curso, mesmo quando haja lugar à celebração de novo contrato por alteração das circunstâncias.

Artigo 31.º

Gestão das habitações devolutas

1 — O Município de Loures é responsável pela gestão e atribuição das habitações municipais devolutas e disponíveis, através dos serviços com competência em matéria de gestão do parque habitacional.

2 — Após retomada a posse da habitação, os serviços municipais competentes desencadeiam o procedimento para a realização da reabilitação do imóvel e asseguram que o mesmo se encontra devidamente fechado, de forma a evitar que venha a ser indevidamente ocupado, desenvolvendo, simultaneamente, o procedimento para a atribuição do fogo municipal, uma vez concluída a sua reabilitação.

3 — É expressamente proibida a ocupação abusiva e não titulada das habitações municipais, ficando os ocupantes sujeitos a despejo administrativo sumário, sem prejuízo das consequências previstas na alínea c), do n.º 2, do artigo 13.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Titularidade das Habitações Municipais

SECÇÃO I

Do Arrendamento

Artigo 32.º

Titularidade

1 — O direito de utilização e ocupação das habitações municipais pertence aos representantes de cada agregado familiar, subscritores do respetivo contrato de arrendamento, a quem será entregue a titularidade da ocupação do fogo.

2 — Os titulares do arrendamento são inteiramente responsáveis pela utilização do fogo por si e pelo seu agregado, cabendo-lhes, igualmente, o dever de fazer cumprir, por todos os elementos residentes, as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente Regulamento.

Artigo 33.º

Destino das habitações

1 — Os fogos de habitação em regime de arrendamento apoiado, destinam-se, exclusivamente, à habitação permanente do arrendatário e dos membros do agregado familiar autorizados, não podendo ser-lhes dado outro fim.

2 — É expressamente proibida nas habitações qualquer atividade ou prática ilícita e igualmente todas aquelas que provoquem incomodidade para os restantes moradores do edifício ou dos edifícios vizinhos.

3 — Nas habitações é ainda expressamente interdito o exercício de qualquer atividade ou ocupação diversa profissional, comercial ou industrial por qualquer um dos elementos do agregado familiar, sem que seja previamente autorizada por escrito pelo Município de Loures.

4 — A autorização prevista no número anterior só poderá ser concedida quando a atividade que se pretende exercer não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 1 do presente artigo, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

5 — O Município de Loures pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida neste âmbito, caso o exercício da atividade admitida se revele passível de constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 34.º

Ocupação efetiva

1 — O agregado familiar deve ocupar a habitação que lhe seja atribuída no prazo máximo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

2 — Apenas o arrendatário e os membros do agregado familiar autorizados, poderão residir na habitação arrendada.

3 — A não ocupação efetiva do fogo habitacional no prazo previsto no n.º 1 supra, sem motivo atendível, determinará a caducidade imediata da atribuição e a automática exclusão do agregado da lista de candidaturas, com as demais consequências previstas no presente Regulamento, ficando o Município de Loures investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

4 — A ocupação de um fogo municipal sem título bastante impede o prevaricador de obter uma habitação no período de dois ou cinco anos posteriores à ocupação, consoante se trate da primeira ocorrência ou de reincidência.

Artigo 35.º

Residência permanente

1 — Os titulares do arrendamento e o respetivo agregado familiar devem manter residência permanente na habitação que lhes estiver atribuída.

2 — Entende-se por residência permanente aquela onde está instalado o agregado familiar, onde este faz a sua vida normal e onde está organizada e centralizada a sua vida e economia doméstica de forma estável e duradoura.

3 — Considera-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva no fogo, nem utiliza a habitação em permanência, quando a habitação se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua vida familiar e economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local, designadamente quando, de forma sistemática, não pernoitem na habitação, nem dela façam uso continuado.

4 — Para efeitos do previsto no número anterior, constituem indícios de não residência permanente e efetiva no fogo, nomeadamente os seguintes:

- a) Quando o agregado familiar nunca esteja presente na habitação, ou esteja apenas pontualmente, com ausência sistemática dos seus elementos, conforme resulte de diligências realizadas no local, em diferentes datas e períodos do dia, pelos serviços municipais ou outras entidades;
- b) Inexistência de fornecimento de serviços essenciais de água, eletricidade e gás à habitação em questão, ou ausência de consumos por um período superior a seis meses;
- c) Registo, por um período superior a seis meses, de níveis mínimos de consumos de água, eletricidade e ou gás, não conformes ao normal uso habitacional, tendo em conta a média do serviço e do histórico da habitação;
- d) Caixa de correio sistemática e visivelmente lotadas, nomeadamente com publicidade diversa e com notória falta de utilização pelo respetivo agregado;
- e) Outras informações recolhidas ou fornecidas por entidades e autoridades públicas, que indiciem ou demonstrem a não utilização da habitação pelo agregado familiar.

5 — Quando existirem indícios ou elementos devidamente documentados que evidenciem de forma razoável que o agregado não mantém residência permanente e efetiva no fogo, é iniciado procedimento administrativo adequado ao despejo do mesmo.

Artigo 36.º

Condições gerais de acesso e manutenção do direito à ocupação nas habitações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente Regulamento, a manutenção do direito à ocupação do fogo encontra-se sempre condicionada ao preenchimento das condições de acesso a habitação que determinaram a atribuição do fogo, fixadas na lei e no presente Regulamento, no período de duração do contrato.

2 — A alteração dos pressupostos e condições de ocupação das habitações municipais, nos termos do previsto no artigo 13.º e no número anterior, confere ao Município de Loures o direito de determinar a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo.

3 — O titular da ocupação do fogo deve comunicar ao Município de Loures, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da respetiva ocorrência, a existência de qualquer situação de impedimento de tomar ou manter uma habitação em regime de arrendamento apoiado, relativamente a si próprio ou de qualquer membro do seu agregado familiar.

Artigo 37.º

Cedência da habitação

1 — 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 membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

2 — É expressamente proibida a permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar autorizado e não tenha sido autorizada a ali coabitar.

3 — O Município de Loures pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período determinado, a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa não integrada no agregado familiar autorizado.

4 — A autorização referida no número anterior será concedida por um período de até 6 meses, com possibilidade de renovação por iguais períodos, mediante requerimento fundamentado a apresentar pelo arrendatário.

5 — A autorização referida nos números anteriores caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida ou de eventual renovação, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique

incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais no regime do arrendamento apoiado e no presente Regulamento.

SECÇÃO II

Das Rendas

Artigo 38.º

Renda apoiada

1 — A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada em conformidade com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e o disposto no presente Regulamento.

2 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento do agregado familiar, por consideração da fórmula legalmente prevista.

3 — Para determinação da renda apoiada os arrendatários deverão declarar periodicamente ao Município de Loures, a composição atualizada do agregado familiar e dos respetivos rendimentos.

4 — A reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos, salvo se por despacho do Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada, for determinada periodicidade diferente.

5 — O valor da renda apoiada não pode exceder o valor da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

6 — Em caso de ausência total de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, devendo a situação ser encaminhada para as entidades de assistência e ação social competentes.

Artigo 39.º

Renda Mínima

A renda mínima em Regime de Arrendamento Apoiado corresponde a 2 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente.

Artigo 40.º

Atualização anual da renda

1 — As rendas apoiadas são objeto de atualização anual segundo o regime consagrado na lei, e de acordo com os coeficientes de atualização aplicáveis.

2 — A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência da atribuição do fogo e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.

Artigo 41.º

Revisão da renda apoiada

1 — A renda apoiada pode, a todo o tempo e no quadro do regime do presente Regulamento, ser revista por iniciativa do Município de Loures ou a requerimento do arrendatário, sempre que se verifique, designadamente, uma alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar.

2 — A revisão da renda a pedido do arrendatário depende da apresentação, por este, de um requerimento de revisão de renda devidamente instruído com os documentos que fundamentam e justificam a pretensão, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3 — A revisão da renda por iniciativa do Município de Loures, pode ocorrer a todo o tempo.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o Município de Loures pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou

atualização de informação determinante para a revisão da renda ou para aferir a regularidade da ocupação da habitação, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a trinta dias.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a reavaliação, pelo Município de Loures, das circunstâncias que determinam o valor da renda, realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

6 — A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Loures com indicação do respetivo valor, podendo ser atualizada no primeiro mês subsequente caso a diferença seja favorável ao arrendatário.

7 — A prestação de falsas declarações implica as consequências previstas no presente Regulamento, bem como as demais decorrentes da lei em geral, nomeadamente para efeitos de responsabilidade criminal do declarante.

Artigo 42.º

Aplicação da renda máxima

1 — Sem prejuízo de outras consequências legal ou contratualmente previstas, o Município de Loures aplicará a renda máxima prevista no n.º 3 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 29 de dezembro, quando o arrendatário não apresente os elementos solicitados ao abrigo do n.º 4 do artigo anterior ou os apresente de forma insuficiente e incompleta, depois de ter sido notificado, por escrito, para corrigir ou completar a informação prestada.

2 — A aplicação da renda máxima com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, manter-se-á até à revisão da renda que resulte da apresentação completa dos elementos exigidos.

3 — A aplicação da renda máxima pode resultar, ainda, como consequência do incumprimento de obrigações impostas aos arrendatários municipais.

4 — A decisão de aplicação da renda máxima, bem como a respetiva fundamentação, será notificada por escrito ao arrendatário no termo do prazo fixado no n.º 6 do artigo anterior.

Artigo 43.º

Vencimento e pagamento da renda

1 — A renda vence-se no 8.º dia do mês a que respeita e deve ser paga até ao 23.º dia subsequente, no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a renda tenha sido paga, e a partir do dia imediatamente seguinte, pode ser exigida a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil.

3 — Caso a renda não seja paga até ao final do mês seguinte a que respeita, será iniciada a tramitação procedimental com vista à instauração do processo de execução fiscal.

4 — Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

Artigo 44.º

Incumprimento do dever de pagamento da renda

1 — Existindo incumprimento do dever de pagamento da renda, o Município de Loures reserva-se o direito de fazer operar a resolução do arrendamento, nos termos previstos na lei, no presente Regulamento e no respetivo contrato.

2 — Sem prejuízo do direito à resolução do contrato, o Presidente da Câmara ou o Vereador com competência delegada para o efeito, com possibilidade de subdelegação, pode autorizar um acordo de liquidação de dívida, mediante acordo escrito, até 60 prestações mensais.

3 — Este acordo deve indicar obrigatoriamente quais as rendas que se encontram vencidas e não pagas e que serão sujeitas a pagamento faseado.

4 — Pode ser admitida a negociação de um segundo acordo de liquidação de dívida, a título excecional e quando devidamente justificado e fundamentado.



5 — O incumprimento de uma das prestações do acordo implica o direito à reclamação da totalidade da dívida e a passagem a um procedimento de despejo administrativo.

6 — Os titulares do arrendamento podem ainda, nos termos legais, obstar à resolução do mesmo pelo Município de Loures, devendo para tal realizar, de forma integral e numa única prestação, o pagamento da totalidade da dívida em atraso.

SECÇÃO III

Modificação do Agregado Familiar e Transmissão

Artigo 45.º

Modificação do agregado familiar

1 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar autorizado terá de ser previamente autorizada pelo Município de Loures, salvo as modificações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas, por escrito, para atualização:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de membro do agregado familiar autorizado;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer membro do agregado familiar, salvo do arrendatário;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;
- d) Casamento ou concretização jurídica da situação de união de facto relativa ao arrendatário.

2 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

3 — As pretensões de integração no agregado familiar de pessoas não autorizadas, serão apreciadas pelo Município de Loures e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível, designadamente no caso de:

- a) Carência económica e habitacional superveniente da pessoa a autorizar;
- b) Necessidade comprovada de suporte assistencial do arrendatário ou outro elemento do agregado familiar.

4 — A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar, por iniciativa do Município de Loures ou a requerimento dos interessados, e em caso de disponibilidade no parque habitacional, a atribuição de uma outra habitação, adequada à composição e caracterização do agregado.

5 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos devem prover por uma alternativa habitacional própria e deixar de utilizar o fogo.

6 — Nas situações de conflito conjugal, o casal deverá recorrer às instâncias legais e judiciais adequadas para definição do direito à utilização da casa de morada da família, sendo o respetivo título de ocupação aditado em conformidade, não havendo lugar a atribuição de novo fogo por esse facto.

7 — Nas situações de cotitularidade, em caso de morte ou separação, a titularidade do arrendamento concentra-se no cotitular que permanece na habitação, assumindo este todas as responsabilidades inerentes à ocupação do fogo, bem como as respeitantes ao agregado familiar.

8 — Nos casos previstos nos números anteriores, se o cotitular não pretender permanecer na habitação deve comunicar, por escrito, o facto à Câmara Municipal de Loures e proceder à entrega das chaves nos serviços municipais de gestão do parque habitacional, sem prejuízo da sua responsabilidade por qualquer dívida ao Município de Loures vencida à data e relacionada com a utilização do fogo.

9 — Todos os pedidos de integração ou indicação de saída de elementos em situação de coabitação, devem obrigatoriamente ser comunicados por escrito ao Município.



Artigo 46.º

Comunicabilidade e transmissão *mortis causa*

1 — Em caso de morte, a posição de arrendatário transmite-se para elemento autorizado do agregado familiar, nos casos previstos na lei.

2 — Constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário comunicar ao Município, por escrito, o óbito no prazo de três meses.

Artigo 47.º

Comunicabilidade e transmissão *inter vivos*

1 — Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino do fogo, 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 — O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos titulares da ocupação do fogo que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.

3 — Na falta de acordo, e em ambos os casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

4 — O Município de Loures deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão ou de concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil, ou a decisão judicial a elas relativa a fim de proceder em conformidade.

SECÇÃO IV

Mobilidade

Artigo 48.º

Transferências de habitação

1 — A transferência de um agregado familiar para fogo habitacional distinto do atribuído pelo Município de Loures, no mesmo ou noutro bairro, pode ser realizada por iniciativa municipal ou mediante requerimento do arrendatário, em casos devidamente fundamentados, nomeadamente por necessidade de reajustamento da tipologia.

2 — As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou do Vereador com competência delegada, mediante proposta técnica dos serviços devidamente fundamentada e com indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.

3 — A transferência da habitação concretiza-se mediante a cessação do contrato de arrendamento apoiado em vigor e a atribuição de uma outra habitação ao arrendatário e respetivo agregado familiar, com a celebração de novo contrato.

Artigo 49.º

Condições gerais de transferência

1 — A realização de transferências de iniciativa dos arrendatários fica sempre sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:

- a) Existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
- b) Inexistência de rendas em atraso;
- c) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos;



- d) Inexistência de acordo de regularização de dívida em curso;
- e) A habitação ocupada pelo agregado familiar a transferir apresentar boas condições de conservação e manutenção, comprovadas mediante avaliação dos serviços municipais.

2 — A realização de transferências de iniciativa do Município de Loures fica sempre sujeita à existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar.

Artigo 50.º

Transferência por iniciativa dos arrendatários

1 — Pelos arrendatários, pode ser requerida a transferência do agregado familiar para outra habitação nos seguintes casos:

- a) Por doença grave ou crónica que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação, o que será especialmente ponderado;
- b) Quando a mudança de tipologia se imponha como necessária para adequar a habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;
- c) Outros motivos excepcionais a avaliar pelos serviços do Município de Loures, em consonância com as regras e princípios constantes do presente Regulamento.

2 — Os pedidos de transferência previstos no número anterior devem ser sempre apresentados por escrito, com indicação, de forma clara e completa, dos motivos que sustentam o pedido, devidamente fundamentados e comprovados.

3 — Caso o arrendatário recuse a habitação proposta pelo Município de Loures, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que, com conteúdo idêntico, venha a ser apresentado pelo mesmo interessado nos dois anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 51.º

Transferência por iniciativa do Município de Loures

1 — O Município de Loures pode determinar a transferência do arrendatário e dos membros do seu agregado familiar para uma outra habitação, ponderados os interesses em presença na gestão do parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, designadamente quando:

- a) A transferência seja necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, mormente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) A transferência seja necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;
- c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder à fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

2 — A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3 — A atribuição de novo fogo é notificada aos interessados da ordem de transferência, fixando-lhes um prazo de trinta dias para celebrarem novo contrato e procederem de forma voluntária à desocupação e entrega do fogo inicial.

4 — Em caso de incumprimento voluntário da ordem de transferência prevista no número anterior, será iniciado o procedimento para despejo administrativo do fogo, nos termos legais.

SECÇÃO V

Unidades Residenciais

Artigo 52.º

Unidades residenciais

1 — As unidades residenciais são fogos em regime partilhado que garantem uma resposta adequada às necessidades específicas das pessoas isoladas.

2 — Sem prejuízo da aplicação das normas constantes do presente Regulamento, às unidades residenciais aplicam-se ainda as seguintes regras:

a) Só estão autorizados a habitar na unidade residencial os indivíduos mencionados no contrato de arrendamento;

b) As chaves do fogo são pessoais e intransmissíveis, sendo que a cada um dos residentes será fornecido um conjunto de chaves referentes à porta de entrada do prédio, à porta de entrada na habitação, no quarto e à caixa de correio;

c) O interior da habitação e do quarto deverá encontrar-se sempre em boas condições de higiene e arejamento;

d) As visitas podem ser recebidas desde que não perturbem o descanso dos restantes residentes;

e) É proibido o armazenamento de qualquer tipo de bens nas zonas comuns da habitação, bem como nos logradouros quando estes existam.

CAPÍTULO IV

Utilização das Habitações

SECÇÃO I

Da Utilização das Habitações — Responsabilidades dos Arrendatários

Artigo 53.º

Obrigações dos arrendatários do fogo

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato de arrendamento, os arrendatários ficam obrigados a:

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município de Loures obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar inscrito;

b) Residir e utilizar a habitação a título permanente e de forma contínua, não se ausentando, nem o próprio, nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município de Loures;

c) Manter a habitação arrendada nas condições em que a mesma foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante de uma utilização normal e prudente;

d) Utilizar a habitação arrendada, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;

e) Não conferir à habitação arrendada um uso diferente daquele para que foi atribuída, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;

f) Avisar imediatamente o Município de Loures sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação e/ou o prédio, suscetível de causar danos aos mesmos e/ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

- g) Não realizar quaisquer obras de alteração ou de benfeitorias na habitação sem prévio conhecimento e autorização escrita do Município de Loures;
- h) Facultar ao Município de Loures a vistoria do fogo;
- i) Participar na gestão das partes comuns do edifício;
- j) Restituir a habitação no fim do contrato no estado em que a recebeu, designadamente com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de uso sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado a indemnizar o Município de Loures de todos os prejuízos que se verifiquem.

2 — São ainda deveres dos arrendatários:

- a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;
- b) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;
- c) Não usar o fogo para fim diverso daquele a que se destina, utilizando-o apenas para sua habitação própria e permanente e do seu agregado familiar, autorizado pelo Município de Loures;
- d) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água e esgotos do fogo, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- e) Não ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação, designadamente através de cessão da posição contratual, subarrendamento, hospedagem ou comodato;
- f) Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
- g) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
- h) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoquem na habitação arrendada, outras habitações ou partes comuns do prédio.

Artigo 54.º

Deveres de conduta

1 — Constituem, em especial, obrigações dos arrendatários e moradores dos fogos arrendados:

- a) Utilizar a habitação de acordo com a lei, os bons costumes e a ordem pública;
- b) Pautar a sua conduta pelos princípios do respeito e da urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da sua utilização da habitação;
- c) Cumprir rigorosamente o período de silêncio, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, bem como respeitar a demais legislação aplicável em matéria de ruído e incomodidade sonora;
- d) Não alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou outros que indevidamente perturbem a vizinhança, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reproduzidores de som ou eletrodomésticos ser regulados, de modo a que os ruídos não perturbem os demais moradores, sem prejuízo do dever de cumprir o período de silêncio previsto na legislação em vigor;
- e) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou resíduos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
- f) Não colocar cordas, estendais fixos, ou quaisquer outras estruturas fixas nas varandas e fachadas dos edifícios, que não estejam devidamente autorizadas;
- g) Não fazer fogueiras, nem produzir fumos seja por que forma for, sendo expressamente vedada, nomeadamente, a realização de assados de carvão ou queimadas nas varandas, entradas e partes comuns do prédio;
- h) Não exercer na habitação e nas partes comuns do prédio qualquer atividade comercial ou industrial, nem armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis;

i) Não afetar a habitação nem as partes comuns do prédio a usos, práticas e atividades ilícitas ou qualificadas pela lei como crime;

j) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e a salubridade do prédio, assim como a saúde dos moradores;

k) Não colocar nas varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados e seguros quanto à sua possibilidade de queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou via pública;

l) Não realizar ou participar em atos que perturbem a ordem pública ou lesem os direitos e interesses legítimos da vizinhança;

m) Não provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança.

2 — São deveres dos arrendatários e respetivos agregados, relativamente às partes comuns dos edifícios:

a) Utilizar as partes comuns do edifício apenas para os fins a que se destinam, utilizando, nomeadamente, as zonas de circulação apenas como forma de acesso ao fogo arrendado;

b) Não depositar o lixo nas partes comuns;

c) Não violar, não danificar e não dar uso indevido às caixas elétricas ou outras instalações semelhantes relativas à prestação pública de serviços, tais como água ou gás;

d) Não efetuar ligações indevidas de água, eletricidade ou gás, nem acionar os dispositivos de corte existentes nas caixas de escada;

e) Não aceder nem utilizar a cobertura, o e/ou telhado ou os seus desvãos;

f) Não adotar outros comportamentos que interfiram com a tranquilidade e bem-estar dos restantes moradores.

3 — Para além dos arrendatários e dos agregados familiares das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente o imóvel, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente Regulamento, sendo os titulares do arrendamento sempre responsáveis, ainda que subsidiariamente, pelos comportamentos daqueles.

4 — Os arrendatários ficam responsáveis, a expensas suas, pela reparação, com a maior brevidade possível, de quaisquer danos causados nas outras habitações, nas partes comuns do prédio ou na própria habitação, bem como pelos prejuízos para a segurança, estabilidade, salubridade, estética e uniformidade exterior do prédio e das habitações, resultantes de indevida e anormal utilização da habitação de que são titulares, por causa que lhes seja imputável.

5 — Os bens e objetos que se encontrem nos desvãos das coberturas, telhados e nos demais espaços comuns, incluindo os armários dos contadores, serão removidos pelos serviços da Câmara Municipal e considerados perdidos a favor do Município de Loures, caso não sejam retirados dentro do prazo notificado para o efeito.

Artigo 55.º

Obras de manutenção

1 — O arrendatário responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação arrendada e que seja resultado de uma utilização descuidada, imprudente e indevida.

2 — Compete, ainda, ao arrendatário, a realização das obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns ou outros fogos, quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

Artigo 56.º

Responsabilização dos arrendatários

1 — Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior e no n.º 4 do artigo 54.º, o Município de Loures notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2 — Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o Município de Loures realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo.

3 — Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4 — Findo o prazo indicado no número anterior sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, o Município de Loures extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 57.º

Obras nas habitações

1 — São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como a abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pelo Município de Loures, mediante requerimento dos interessados.

2 — A realização de obras só será autorizada desde que cumulativamente se encontrem reunidos os seguintes requisitos:

- a) As obras pretendidas não contendam com a finalidade a que se destina a habitação;
- b) Não sejam alteradas as características físicas, número de divisões e tipologia da habitação;
- c) As obras sejam executadas com observância e em cumprimento das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) As obras não afetem as habitações ou as partes comuns, não alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel, nem a estabilidade e segurança do edifício.

3 — É expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura resistente, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior e o seu arranjo estético, bem como aqueles de que resulte aumento da área de pavimento, de implantação ou da cêrcea.

4 — Os arrendatários dos fogos devem realizar a suas expensas pequenas obras de conservação ou reparação de sua responsabilidade, que não alterem as características existentes, nomeadamente:

- a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores, caixas de estores e fitas enroladoras;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, chuveiros, fechos, fechaduras, lâmpadas, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha, desde que não impliquem intervenção nas redes de infraestruturas internas às paredes do fogo;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores que não sejam causadas por eventos da responsabilidade de outros arrendatários;
- f) Reparação devidas por utilização deficiente do fogo, ou por atos de vandalismo do próprio ou de terceiros.

5 — A realização de obras encontra-se sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, devendo os executantes possuir os respetivos títulos habilitantes exigíveis para tal, nos termos legais.

6 — Depois de obtida a respetiva autorização por parte do Município de Loures, o arrendatário deve previamente ao início das respetivas obras, comunicar à Câmara Municipal a data de início dos trabalhos e a duração dos mesmos.

7 — Os arrendatários ficam responsáveis a expensas suas pela reparação imediata de quaisquer danos causados.

8 — Quaisquer obras de conservação e benfeitorias realizadas na habitação integram-se no edificado e reverts para o Município de Loures, não conferindo direito a qualquer tipo de compensação ou indemnização, em caso de cessação do arrendamento e da utilização da habitação.

Artigo 58.º

Higiene, limpeza e salubridade das habitações

1 — Todos os moradores dos fogos de habitação de arrendamento apoiado ficam obrigados a manter as respetivas habitações em boas condições de higiene, limpeza e salubridade.

2 — Os moradores devem, ainda, garantir uma boa ventilação e arejamento do fogo, evitando humidades de condensação nos tetos e paredes com o conseqüente aparecimento de fungos e bolores.

3 — Os moradores devem respeitar a deposição de resíduos nos locais próprios e utilizar adequadamente os sistemas de escoamento do edifício.

Artigo 59.º

Acesso e vistoria à habitação arrendada

1 — O Município de Loures pode, a todo o tempo, aceder e vistoriar as habitações arrendadas, lavrando auto da diligência se tal formalidade se justificar pela sua natureza específica ou caso o arrendatário o pretenda.

2 — Salvo outro motivo de relevante interesse público, o acesso do Município de Loures às habitações arrendadas apenas pode ter por finalidade:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações que lhe são impostas por lei, no respetivo contrato e no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação das habitações arrendadas;

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

3 — O exercício do direito de acesso à habitação será previamente notificado ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível, salvo se este consentir na sua efetivação imediata.

4 — Os arrendatários permitirão o acesso às habitações arrendadas aos representantes do Município de Loures, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no número anterior.

5 — A recusa injustificada no acesso à habitação arrendada para os efeitos previstos no número anterior, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações do arrendatário, constituindo motivo para a resolução do arrendamento apoiado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 — A recusa ilegítima, por parte do arrendatário ou de algum membro do agregado familiar, em cumprir a obrigação prevista no presente artigo confere ao Município de Loures o poder de determinar a posse administrativa do locado, pelo prazo estritamente indispensável ao cumprimento da finalidade comunicada na notificação.

Artigo 60.º

Animais domésticos

1 — É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações arrendadas e nos espaços comuns, nos termos da legislação e regulamentação específica em vigor.

2 — Só é admitida a permanência de animais domésticos nas habitações, nos termos permitidos por lei e quando a mesma se coadune com as características do fogo e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo.

3 — Sem prejuízo do previsto no ponto anterior, a manutenção de um animal doméstico na habitação deverá obedecer a condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar, sendo interdita a manutenção de animais nas partes externas à habitação — varandas e arrumos — e nas partes comuns do edifício.

4 — A permanência de animais domésticos nas habitações não pode provocar incomodidade séria para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade da mesma, ou ser incompatível com o uso habitacional e a circunscrição a um espaço doméstico.

5 — O animal doméstico deverá estar devidamente registado, desparasitado e vacinado, e cumprir os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.

6 — Não são permitidos animais de criação.

7 — É absolutamente interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como a sua livre circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.

8 — Os arrendatários ficam inteiramente responsáveis, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico no fogo, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelos que venham a ocorrer.

9 — Os animais mantidos nos fogos devem ser encerrados ou retirados aquando da visita de técnicos e no decurso da realização de obras, vistorias e outras intervenções ordenadas pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II

Responsabilidades do Município de Loures

Artigo 61.º

Obrigações do Município de Loures

1 — Ficam a cargo do Município de Loures as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das coberturas e paredes exteriores, a manutenção e preservação das redes de água, de esgotos, de gás e de eletricidade e, ainda, outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão no cuidado ou atuação dolosa dos residentes.

2 — São deveres gerais do Município de Loures no âmbito do arrendamento do parque de habitação municipal:

a) Entregar o fogo ao arrendatário e assegurar-lhe o gozo do mesmo para os fins a que se destina;

b) Manter as adequadas condições de habitabilidade, salubridade e segurança básica do fogo;

c) Manter as adequadas condições de funcionamento do fogo, nomeadamente, no que respeita ao bom estado geral das diferentes redes, atenta sua responsabilidade, na qualidade de senhorio;

d) Executar todas as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato;



- e) Manter em boas condições de utilização e devidamente conservadas as partes comuns dos edifícios que sejam da sua propriedade;
- f) Manter em boas condições de utilização, higiene e limpeza os espaços urbanos exteriores, tais como arruamentos, passeios, muros e jardins;
- g) Comunicar por escrito ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração aos valores da respetiva renda;
- h) Informar com a devida antecedência o arrendatário de quaisquer ações que venha a desenvolver junto dele, tais como obras, reuniões e recolha de documentos;
- i) Proceder à verificação periódica das condições de recurso dos indivíduos e agregados familiares, nos termos da lei e do presente Regulamento;
- j) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade, nos termos da lei.

3 — Para efeitos da prossecução dos deveres previstos no número anterior, no âmbito do arrendamento do parque de habitação municipal, assistem ao Município de Loures os direitos de monitorizar a utilização dos respetivos fogos e de garantir e fiscalizar o cumprimento da lei e do presente Regulamento.

Artigo 62.º

Obras de conservação e reparação

1 — Compete ao Município de Loures realizar as obras de conservação dos prédios de habitação de arrendamento apoiado, de sua propriedade, nomeadamente, nas estruturas, partes comuns, coberturas e fachadas, bem como a reparação das infraestruturas no interior das habitações.

2 — O Município de Loures não é obrigado a proceder às reparações ou obras de conservação decorrentes de uma utilização e conduta indevidas ou negligentes por parte dos moradores das habitações, bem como de atos praticados por seus familiares ou pessoas pelos quais sejam responsáveis.

3 — O Município de Loures também não procederá a reparações ou obras de conservação em situações em que os arrendatários se encontrem em procedimento de despejo ou tenham rendas ou dívidas em atraso de valor superior a um mês.

4 — Nos casos previstos nos números anteriores, o titular do arrendamento é inteiramente responsável pelas reparações, que correrão sempre a expensas suas.

5 — Em casos excecionais, a Câmara Municipal pode assumir as reparações, desde que a situação sociofamiliar do agregado não permita comprovadamente a responsabilização por essas reparações, ou que estejam em causa a segurança, salubridade ou higiene do edifício ou de habitações de terceiros.

SECÇÃO III

Das Partes Comuns

Artigo 63.º

Espaços de utilização comum

São espaços de utilização comum dos imóveis integrados no parque habitacional todas as áreas que não sejam de uso exclusivo de algum arrendatário, designadamente:

- a) Os átrios de entrada, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem de utilização comum;
- b) Os elevadores;
- c) Os espaços destinados a caixas do correio;
- d) As fachadas dos edifícios;
- e) Os telhados ou terraços de cobertura;

- f) As instalações técnicas e equipamentos;
- g) Salas e arrecadações de uso comum;
- h) As instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes;
- i) Os elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente, fundações, pilares, vigas, lajes e paredes resistentes;
- j) Todas as estruturas e equipamentos de utilização coletiva e as demais coisas e áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a uma determinada fração.

Artigo 64.º

Uso das partes comuns

1 — Os arrendatários gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

2 — Os arrendatários devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, sendo-lhes vedado, designadamente:

- a) Efetuar quaisquer obras e alterações nas partes e espaços comuns do interior ou do exterior do prédio;
- b) Colocar e manter nas partes comuns do edifício bens próprios, nomeadamente mobiliário, bicicletas, carrinhos de bebé, motorizadas, bilhas de gás ou outros similares;
- c) Utilizar de forma ofensiva dos bons costumes ou diversa dos fins a que se destina;
- d) Aceder à cobertura e ou telhado;
- e) Provocar fumos, fuligens, vapores, calores ou cheiros, nomeadamente assados com carvão ou queimadas;
- f) Realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio, com exceção das reuniões de prédio;
- g) Realizar quaisquer atividades que possam perturbar o descanso dos moradores ou provocar danos nas partes comuns ou viaturas, junto aos prédios, nos passeios ou parques de estacionamento;
- h) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;
- i) Estacionar motociclos, automóveis ou quaisquer outras viaturas motorizadas em qualquer parte comum do prédio não vocacionada para o efeito, nomeadamente, passeios e zonas de acesso, entre outros, excetuando acesso de pessoas portadoras de deficiência motora;
- j) Manter animais domésticos ou outros nas partes comuns e permitir nelas a sua livre circulação, desacompanhados dos responsáveis;
- k) Instalar no interior ou exterior do prédio qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, como marquises, estendais, antenas ou outros, sem a devida autorização, ficando a sua remoção a expensas dos titulares da ocupação do fogo;
- l) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone ou cabo;
- m) Realizar ligações não autorizadas às redes de prestação pública de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
- n) Ocupar, mesmo temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra zona comum, ficando obrigados a assumir os custos em que a Câmara Municipal incorra com a remoção e transporte dos bens irregularmente colocados;
- o) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

p) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado, ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio.

2 — São deveres dos arrendatários relativamente ao uso das partes comuns:

- a) Manter os espaços comuns limpos e em condições de higiene e conservação adequados;
- b) Manter as zonas de circulação e de acesso aos fogos livres e desimpedidas;
- c) Não utilizar os espaços de arrecadação, a não ser para produtos de limpeza comuns;
- d) Preservar a caixa do correio que lhe é atribuída;
- e) Manter a porta do edifício fechada, de modo a que o acesso seja restringido apenas aos moradores do prédio, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura e intercomunicadores;
- f) Não permitir às demais pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns e perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da respetiva entrada, ou que provoquem incomodidade para o bem-estar dos restantes moradores.

Artigo 65.º

Limpeza e conservação dos espaços comuns

1 — A limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação de arrendamento apoiado, como entradas, átrio, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum, é da responsabilidade dos arrendatários.

2 — Para além do pagamento de eventuais danos nas partes comuns, os titulares dos contratos de arrendamento ficam obrigados ao pagamento das despesas de manutenção dos espaços comuns, designadamente substituição de lâmpadas e vidros partidos, caixas de correio, interruptores, campainhas, intercomunicadores, e outras situações que não se possam considerar incluídas na conservação ordinária a cargo do Município de Loures.

Artigo 66.º

Comissão de Lote

1 — Nos prédios de habitação de arrendamento apoiado será obrigatoriamente criada uma comissão de lote, a ser eleita anualmente através de uma reunião geral de arrendatários do prédio convocada para o efeito e onde será, também, estipulado um valor mensal a pagar, preferencialmente em partes iguais, para custear as despesas a que se refere o artigo anterior.

2 — O valor mensal definido será obrigatoriamente pago à comissão de lote até ao dia 8 de cada mês, sem prejuízo da fixação de outro prazo em reunião geral de arrendatários.

Artigo 67.º

Espaços exteriores

1 — Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

2 — É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

3 — Os arrendatários municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência



Artigo 68.º

Litígios e conflitos entre moradores

1 — É expressamente proibido aos arrendatários municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos.

2 — Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios de habitação de arrendamento apoiado do Município de Loures, podem ser mediados pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, sem prejuízo da intervenção das autoridades competentes.

CAPÍTULO V

Cessação do Arrendamento Apoiado

Artigo 69.º

Formas de cessão do contrato

O contrato de arrendamento apoiado poderá cessar por revogação, caducidade, renúncia, resolução ou outras causas previstas na lei.

Artigo 70.º

Revogação

1 — Os contraentes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento apoiado.

2 — A revogação do contrato por acordo entre o Município de Loures e os arrendatários, carece de formalização por acordo escrito entre as partes, o qual deverá incluir eventual cláusula de confissão de dívida dos arrendatários, caso existam rendas vencidas e não pagas à data do acordo de revogação do contrato.

3 — O acordo de revogação a outorgar entre as partes poderá, para além de cláusulas pelas quais se determine a forma de pagamento da dívida vencida, estabelecer a forma de compensação do Município de Loures, em caso do fogo se encontrar deteriorado à data da entrega do mesmo.

4 — Os efeitos da revogação são os que tiverem sido validamente fixados no acordo escrito de revogação.

Artigo 71.º

Caducidade

1 — O contrato de arrendamento apoiado caducará:

a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;

b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos do n.º 3 do artigo 5.º do presente regulamento;

c) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 46.º do presente Regulamento.

2 — A cessação do contrato por caducidade nos termos da alínea b) do número anterior, confere ao Município de Loures o direito de tomar posse do locado após a emissão da respetiva declaração.

Artigo 72.º

Renúncia

1 — O contrato de arrendamento apoiado cessará por renúncia:

a) Se o arrendatário entregar ao Município de Loures, por sua iniciativa, a habitação arrendada, significando esse ato um comportamento concludente da intenção de nela não continuar a residir;

b) Se a habitação não for usada pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — A cessação do contrato nos termos previstos na alínea a) do número anterior opera imediatamente, conferindo ao Município de Loures o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados os bens móveis nele existentes após o decurso do prazo de 60 dias, salvo se com a declaração forem entregues igualmente as chaves da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse.

3 — Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 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, 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;

4 — 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.

5 — 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 3 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 73.º

Resolução pelo Município de Loures

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado:

a) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;

- b) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;
- c) A utilização da habitação arrendada em termos contrários à lei e/ou à ordem pública;
- d) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado, ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;
- e) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
- f) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
- g) Não uso declarado ou a falta de residência permanente documentada na habitação arrendada;
- h) A verificação de alguma das situações de impedimento, nos termos legalmente previstos;
- i) A permissão de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se o Município de Loures o tiver autorizado;
- j) A recusa em mostrar o fogo habitacional aos representantes do Município de Loures, nos termos previstos no presente regulamento;
- k) A oposição à realização na habitação arrendada, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município de Loures;
- l) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de conservação;
- m) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
- n) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática comprovada de atividades ilícitas ou de condutas desviantes que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do parque habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- o) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar, sem prejuízo do disposto no artigo 42.º do presente Regulamento;
- p) A utilização das áreas comuns do edifício para uso próprio, danificar partes integrantes ou equipamento do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança das pessoas ou do edifício;
- q) A realização de obras na habitação sem que para tal tenha existido prévia autorização do Município;
- r) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente regulamento ou no contrato.

2 — A decisão de resolução do contrato é da competência da Câmara Municipal, com possibilidade de delegação, que decide em face do relatório dos serviços, o qual deve, entre outras informações que se mostrem necessárias, indicar o motivo e a fundamentação adequada ao caso concreto.

3 — As notificações para a audiência prévia dos arrendatários e da decisão final, efetuam-se pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo, preferindo a notificação pessoal, sempre que possível a efetuar pelos serviços de Polícia Municipal.

4 — Os arrendatários dispõem de um prazo de 90 (noventa) dias a contar da notificação da decisão final de resolução do contrato, para desocuparem o fogo e entregarem as respetivas chaves.

5 — Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo referido no número anterior, pode o Município de Loures ordenar e mandar executar o despejo.

Artigo 74.º

Procedimentos para despejo

1 — O despejo administrativo é executado pelos serviços da Câmara Municipal, os quais podem proceder à requisição da autoridade policial, sempre que se mostre necessário.

2 — Os arrendatários são notificados da data do despejo pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo, preferindo a notificação pessoal sempre que possível, a efetuar pelos serviços de Polícia Municipal.

3 — A decisão de execução do despejo por falta de pagamento de rendas ou de despesas imputáveis aos arrendatários, implica a decisão de execução para pagamento de quantia certa, a qual será tramitada pelos serviços de contencioso da autarquia.

4 — Salvo acordo em contrário, os bens retirados dos fogos despejados serão considerados abandonados a favor da autarquia após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, sem direito a qualquer compensação ao arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 75.º

Restituição da habitação

1 — O arrendatário deverá restituir a habitação, independentemente da causa que está na origem da cessação do contrato, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 — O arrendatário responde perante o Município de Loures pela perda ou deterioração do locado.

Artigo 76.º

Ocupações sem título

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

2 — O Presidente da Câmara Municipal, ou o vereador com competência delegada, determinará a desocupação do fogo e a restituição de posse, nos termos legais, independentemente de quem esteja a ocupar o fogo.

3 — As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de uma ocupação abusiva assumem carácter urgente.

4 — O ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, no prazo de 10 dias a contar da notificação para o efeito.

5 — Não se verificando a desocupação ordenada, procede-se ao despejo imediato nos termos do artigo anterior, com as necessárias adaptações.

6 — Os responsáveis pelas ocupações sem título ficam impedidos de aceder a uma habitação nos termos do artigo 13.º do presente Regulamento.

7 — Os responsáveis pelas ocupações sem título respondem perante o Município de Loures pela perda ou deterioração do imóvel.



TÍTULO III

Atribuição de Apoio Financeiro à Habitação Jovem em Loures

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 77.º

Objeto

1 — O apoio financeiro à habitação jovem previsto no Regulamento, visa promover a fixação de residência de jovens na área do Município, mediante a atribuição de uma subvenção mensal de apoio ao arrendamento ou aquisição de imóvel com recurso a crédito, para habitação permanente.

2 — Para efeitos do presente Título, entende-se por:

a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado jovem residem de forma estável e duradoura e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;

b) «Renda» a prestação mensal devida pelo arrendamento ou pelo crédito bancário;

c) «Renda máxima admitida (RMA)» o valor máximo da renda estabelecida para o Município de Loures, nos termos do artigo 81.º do presente Regulamento.

Artigo 78.º

Beneficiários

1 — Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, podem beneficiar do apoio financeiro:

a) Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e igual ou inferior a 35 anos;

b) Jovens em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e igual ou inferior a 35 anos, partilhando uma habitação para residência permanente.

2 — O agregado jovem integra o conjunto de pessoas que vivem em comunhão de habitação, formado por um ou mais jovens ou por um casal de jovens e dependentes, assim considerados os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, ascendentes, bem como os menores sob tutela e os irmãos, maiores ou emancipados, que não auferam de qualquer rendimento.

3 — Os limites de idade referidos no n.º 1 do presente artigo, reportam-se ao 1.º dia do período da candidatura.

Artigo 79.º

Rendimento mensal bruto

1 — Considera-se rendimento mensal bruto (RM) o valor correspondente à soma dos rendimentos brutos, auferidos, por mês, pelo jovem e por todos os membros do agregado, definidos de acordo com o disposto nos n.ºs 3 a 7.

2 — Integram, ainda, o rendimento mensal bruto (RM):

a) As bolsas e os prémios atribuídos aos jovens no exercício de atividades científicas, culturais e desportivas;

b) Quaisquer outras prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória, bem como quaisquer outros subsídios ou apoios financeiros.

3 — Considera-se rendimento mensal bruto, do candidato ou dos membros do agregado jovem, o correspondente a 1/12 do respetivo rendimento anual bruto no ano imediatamente anterior ao da candidatura, incluindo, nos casos de rendimentos da categoria A, os montantes relativos aos duodécimos referentes aos subsídios de férias e de Natal recebidos.

4 — Caso o candidato ou algum dos membros do agregado jovem tenham iniciado atividade profissional no decurso do 1.º semestre, considera-se rendimento mensal bruto o correspondente à divisão do rendimento anual bruto pelo número de meses em que efetivamente teve atividade, ao qual acrescem os duodécimos referentes aos subsídios de férias e de Natal recebidos, caso se aplique.

5 — Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação do coeficiente 0,2 ao valor das vendas de mercadorias e de produtos, bem como aos serviços prestados no âmbito de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas e ao montante dos subsídios destinados à exploração que tenha por efeito compensar reduções nos preços de venda de mercadorias e produtos e do coeficiente 0,70 aos restantes rendimentos provenientes desta categoria, excluindo a variação de produção.

6 — Tratando-se de rendimentos de categoria B, nos termos do CIRS, enquadrados no regime de contabilidade organizada, considera-se rendimento bruto o resultado líquido do exercício apurado.

7 — No caso dos jovens titulares de rendimentos das categorias A e B, à data da candidatura, o rendimento mensal bruto calcula-se por aplicação cumulativa das regras constantes dos n.ºs 3 e 4 para os rendimentos tributados na categoria A e dos n.ºs 3 a 6 para os rendimentos tributados na categoria B.

8 — Para os efeitos previstos no n.º 1, as importâncias auferidas pelos bolsheiros, pelos beneficiários de prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória, são contabilizadas no apuramento dos rendimentos do candidato ou dos membros do agregado jovem, considerando-se o rendimento mensal bruto o correspondente a 1/12 dessas mesmas importâncias concedidas no ano imediatamente anterior ao da candidatura, sem prejuízo das necessárias adaptações sempre que se verifique o disposto no n.º 4 do presente artigo.

9 — Aos jovens candidatos em regime de coabitação é aplicável o disposto nos números anteriores sobre os rendimentos de todos os jovens, com as necessárias adaptações.

Artigo 80.º

Tipologia

1 — Para efeito de acesso à atribuição do apoio previsto no presente Título é considerada adequada à dimensão do agregado familiar, a habitação cuja tipologia respeite os limites estabelecidos infra, de acordo com o disposto no Quadro III do Anexo da Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio:

- a) 1 a 2 pessoas — até T2;
- b) 3 pessoas — até T3;
- c) 4 a 6 pessoas — até T4;
- d) \geq 7 pessoas — T5 ou superior.

2 — Se a tipologia da habitação não corresponder à dimensão do agregado familiar, de acordo com o previsto no número anterior, a renda a considerar, para efeitos de cálculo do apoio financeiro, é o valor da renda máxima admitida para a tipologia adequada, constante na tabela do artigo seguinte.

Artigo 81.º

Renda

Para efeito da concessão de apoio financeiro, o valor da renda máxima admitida (RMA) é o constante da tabela da renda máxima admitida anualmente para o Município de Loures, de acordo com o disposto na portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio.

CAPÍTULO II

Formalização da Candidatura

Artigo 82.º

Requisitos

1 — A candidatura ao apoio financeiro à habitação jovem na área do Município de Loures depende do cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Todos os jovens ou membros do agregado jovem terem ou virem a ter residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
- b) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser, no momento da entrega dos elementos definitivos, proprietário, usufrutuário ou detentor de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado na Área Metropolitana de Lisboa, 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;
- c) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- d) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser parente ou afim do senhorio, na linha reta ou linha colateral;
- e) O rendimento mensal bruto (RM) do jovem ou do agregado não ser superior a quatro vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG).

2 — São, ainda, requisitos da candidatura:

- a) Ser titular de contrato de mútuo bancário para aquisição de habitação própria permanente ou de declaração emitida pela instituição de crédito que irá conceder o crédito para a aquisição da habitação, de contrato de arrendamento ou de contrato-promessa de arrendamento;
- b) Apresentar documento comprovativo do pagamento da prestação bancária ou documento emitido pela instituição de crédito com a definição do valor da futura prestação, o último recibo de renda ou contrato-promessa com a definição da futura renda.

3 — O acesso ao apoio financeiro depende, ainda, da completa instrução do pedido de candidatura com os elementos e documentos identificados no artigo seguinte.

4 — O beneficiário do apoio deve cumprir os requisitos do presente artigo durante todo o período em que recebe a subvenção, devendo comunicar ao Município qualquer alteração.

Artigo 83.º

Instrução das candidaturas

A apresentação das candidaturas é efetuada exclusivamente no Balcão Único, em <https://balcaounico.cm-loures.pt>, através de preenchimento eletrónico do formulário disponibilizado para o efeito e da digitalização dos seguintes documentos:

- a) Contrato de arrendamento ou contrato-promessa de arrendamento;
- b) No caso de apresentação do contrato de arrendamento, o último recibo de renda ou documento comprovativo do respetivo pagamento;

- c) Contrato de mútuo bancário para aquisição de habitação própria permanente ou declaração emitida pela instituição de crédito que irá conceder o crédito para a aquisição da habitação, onde expressamente constem as condições, o valor da futura prestação mensal do crédito e a referência ao período de carência;
- d) No caso de apresentação do contrato de mútuo bancário para aquisição de habitação própria permanente, comprovativo de despesa relativa à prestação mensal do crédito;
- e) Documento de identificação pessoal do candidato e de todos os membros do agregado familiar;
- f) Declaração de IRS relativa ao ano imediatamente anterior ao da candidatura;
- g) Os elementos do agregado familiar isentos de apresentação de IRS, deverão entregar uma certidão comprovativa, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, que comprove a isenção, cumulativamente com os comprovativos dos rendimentos auferidos, nos últimos doze meses anteriores à candidatura;
- h) Comprovativo dos vencimentos auferidos, bem como dos subsídios de férias e de Natal recebidos até ao momento da candidatura, no caso do candidato ou algum dos membros do agregado familiar terem iniciado atividade profissional no decurso do 1.º semestre;
- i) Comprovativo dos três últimos recibos de vencimento para os candidatos que não se encontrem abrangidos pela alínea anterior;
- j) Comprovativos da atribuição de bolsas ou prémios no exercício de atividades científicas, culturais ou desportivas e de quaisquer outras prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou por outros sistemas de proteção social obrigatória, bem como quaisquer outros subsídios ou apoios financeiros;
- k) Declaração emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa da (in)existência de bens imóveis em nome do requerente e demais elementos do agregado familiar, desde que maiores de idade;
- l) Declaração de início de atividade ou contrato de trabalho, nos casos previstos no n.º 4 do artigo 79.º;
- m) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa da situação tributária;
- n) Comprovativo de IBAN/NIB;
- o) Declaração emitida pelo IHRU — Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana comprovativa da não receção de qualquer apoio ou subvenção de apoio ao arrendamento em nome do requerente e demais elementos do agregado familiar;
- p) Comprovativo de candidatura ao programa de apoio financeiro Porta 65 Jovem e da decisão que tenha recaído sobre a mesma, designadamente nos casos de não aprovação por falta de orçamento;
- q) Caso se aplique, comprovativo da existência de elementos do agregado jovem portadores de deficiência e do respetivo grau de incapacidade.

Artigo 84.º

Formulário eletrónico e esclarecimentos

1 — Devem constar do formulário eletrónico referido no n.º 1 do artigo anterior, todos os elementos necessários à verificação dos requisitos de acesso ao apoio financeiro, bem como outros elementos necessários à sua gestão, designadamente, o NIB da conta bancária a utilizar para efeito do pagamento do apoio financeiro.

2 — Na fase de apreciação das candidaturas, a Câmara Municipal pode solicitar aos candidatos os esclarecimentos que considere necessários, devendo estes responder no prazo de cinco dias úteis a contar da data de envio do pedido.

3 — Não são elegíveis as candidaturas que não estejam devidamente instruídas dentro dos prazos fixados pela Câmara Municipal, sendo ainda objeto de rejeição aquelas que nos termos do número anterior não obtenham resposta adequada e atempada aos pedidos de esclarecimento.



Artigo 85.º

Período de candidatura

1 — Tendo presente os limites orçamentais definidos anualmente pela Câmara Municipal, será aberto um período para apresentação de candidaturas, que decorrem do dia 1 de agosto ao dia 30 de setembro, salvo se outro período for estabelecido por decisão do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada.

2 — A aprovação das candidaturas atribui o direito ao apoio financeiro para um período de 12 meses.

Artigo 86.º

Hierarquização das candidaturas

1 — As candidaturas formalizadas estão sujeitas a aprovação pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada, de acordo com uma determinada ordem de precedência, até ao limite das verbas fixadas para o apoio a atribuir, de acordo com o estabelecido nos números seguintes.

2 — As candidaturas são apreciadas com base nas informações prestadas pelos candidatos no formulário submetido no Balcão Único, sendo hierarquizadas por ordem decrescente das pontuações finais resultantes da soma das pontuações parciais atribuídas ao agregado nos termos Anexo IV, dando-se preferência às candidaturas dos jovens que concorreram ao programa de apoio financeiro Porta 65 Jovem e cuja candidatura não tenha sido aprovada por falta de orçamento.

3 — Em caso de igualdade de pontuação de candidaturas, é classificada em primeiro lugar a que apresentar menor rendimento mensal (RM) e, no caso de a igualdade persistir, a do agregado com maior número de elementos.

4 — No caso do número anterior, se a igualdade se mantiver, o desempate será decidido atendendo, e por ordem decrescente, ao número de dependentes portadores de deficiência física, motora ou psíquica e ao número de dependentes menores de idade.

Artigo 87.º

Notificação da decisão

1 — As candidaturas serão objeto de apreciação por parte dos serviços da Câmara Municipal.

2 — A decisão de exclusão das candidaturas será notificada aos interessados, acompanhado da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia previsto no Código de Procedimento Administrativo.

3 — Após a elaboração da lista final das candidaturas, os candidatos aprovados e elegíveis são notificados por via eletrónica.

Artigo 88.º

Obrigações dos Beneficiários

1 — Em relação aos apoios financeiros concedidos, constituem obrigações dos beneficiários:

a) Proceder à entrega mensal de recibo de renda ou de documento comprovativo do pagamento da prestação bancária até ao dia 10 de cada mês;

b) Proceder à entrega trimestral da certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa da situação tributária;

c) Não utilizar os valores postos à sua disposição para fins diferentes dos previstos no contrato;

d) Informar a Câmara Municipal, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da sua ocorrência, sobre a concessão de outros apoios para o mesmo fim;

e) Informar a Câmara Municipal, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da sua ocorrência, sobre a alteração das circunstâncias que estiveram na base da atribuição do apoio financeiro;



f) Comunicar imediatamente à Câmara, a ocorrência de qualquer situação ou evento que possa prejudicar ou impedir o cumprimento das obrigações decorrentes da concessão do apoio.

Artigo 89.º

Pluralidade de candidatos

1 — Se durante a vigência da concessão do apoio financeiro algum dos membros do agregado deixar de residir na habitação, o apoio financeiro mantém-se em relação aos restantes, sem prejuízo dos efeitos das alterações verificadas, designadamente ao nível do RM dos jovens ou do agregado jovem.

2 — Se algum dos jovens deixar de residir na habitação durante a vigência do apoio financeiro, tal facto deve ser comunicado à Câmara Municipal, no prazo de 15 dias após a saída.

Artigo 90.º

Apoio técnico

Para efeito de apresentação das candidaturas, os interessados podem utilizar os meios técnicos e recorrer ao apoio existente no Balcão Único, em <https://balcaounico.cm-loures.pt>.

CAPÍTULO III

Apoio Financeiro

Artigo 91.º

Apoio financeiro

1 — O apoio financeiro previsto no presente Regulamento é concedido sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, pelo período de 12 meses.

2 — A subvenção mensal corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal, fixada com base na relação entre o Rendimento Mensal Bruto dos jovens ou agregados jovens candidatos e a Renda Máxima Admitida.

3 — A subvenção mensal atribuída é calculada mediante a aplicação das percentagens estabelecidas na tabela I do Anexo IV, ao valor da renda paga pelo jovem ou agregado jovem.

4 — Os escalões decorrem das pontuações finais resultantes das pontuações parciais atribuídas ao agregado nos termos da tabela II Anexo IV.

5 — A subvenção é de montante igual e paga por 12 vezes, até ao dia 8 de cada mês.

6 — O pagamento da subvenção é efetuado mediante transferência bancária.

Artigo 92.º

Não acumulação de apoios

Os candidatos ao apoio financeiro objeto do presente Título, não podem acumular esse apoio com quaisquer outras formas de apoio público à habitação, nem ter dívidas decorrentes de anteriores concessões de apoios desta natureza.

Artigo 93.º

Limite temporal

O apoio financeiro à habitação jovem previsto no presente Título tem o limite temporal máximo de atribuição de 5 anos.

CAPÍTULO IV

Gestão de Dados

Artigo 94.º

Dados pessoais

1 — O Município, na sua qualidade de Responsável pelo Tratamento, procede ao tratamento dos dados pessoais dos participantes e interessados em aderir ao presente apoio financeiro à fixação de habitação jovem na área do concelho de Loures, nos termos da política de proteção de dados acessível em www.cm-loures.pt.

2 — A Ficha de Informação sobre Tratamento de Dados Pessoais está disponível em qualquer Balcão de Atendimento do Município, sendo disponibilizada a todos os candidatos ou interessados cujos dados são objeto de tratamento no momento da apresentação do Formulário de Candidatura.

3 — Todos os titulares de dados podem exercer os seus direitos de informação, de reclamação ou de proteção de dados, designadamente os direitos de acesso, retificação, oposição, limitação de tratamento, portabilidade ou apagamento, através de pedido de exercício desses direitos formulado ao Encarregado da Proteção de Dados através do email protecaodedados@cm-loures.pt ou, presencialmente, através do preenchimento do formulário de exercício de direitos disponível em qualquer Balcão de Atendimento do Município.

4 — Em caso de ocorrência de incidentes de violação de dados, qualquer interessado ou titular dos dados pode comunicar esse incidente ao Encarregado da Proteção de Dados através do email protecaodedados@cm-loures.pt ou, presencialmente, através do preenchimento do formulário de comunicação de incidentes disponível também em qualquer Balcão de Atendimento.

5 — Os titulares dos dados têm ainda o direito a apresentar reclamação diretamente à autoridade de controlo, devendo, nessa situação, contactar a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Artigo 95.º

Verificação de dados

Sempre que se mostre necessário, poderá a Câmara Municipal solicitar, por via eletrónica, aos competentes serviços públicos, de acordo com a informação disponível em cada um deles, a verificação dos dados relativos às candidaturas rececionadas.

CAPÍTULO V

Obrigações e fiscalização

Artigo 96.º

Verificação e fiscalização

1 — Os beneficiários do presente apoio financeiro estão sujeitos à verificação pela Câmara Municipal do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição do apoio financeiro, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de acesso e de permanência no mesmo.

2 — Compete à Câmara Municipal efetuar as ações de fiscalização que considere necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações pelos beneficiários, podendo, para efeito de apuramento dos factos, solicitar elementos diretamente àqueles ou utilizar o procedimento previsto no artigo 94.º do presente Regulamento.

Artigo 97.º

Suspensão e cessação do apoio

1 — No exercício das suas competências de gestão do apoio financeiro, a Câmara Municipal pode suspender a atribuição do mesmo, sempre que verifique existirem da prática de atos ou omissões por parte dos beneficiários contrários ao disposto no presente Regulamento.

2 — A Câmara Municipal pode ainda fazer cessar o apoio financeiro, quando:

- a) Os requisitos e condições de atribuição deixarem de se verificar;
- b) O beneficiário não proceder à entrega mensal do recibo de renda até ao dia 10;
- c) O beneficiário prestar falsas declarações ou omitir dados relevantes;
- d) Ocorrer arrendamento, subarrendamento ou hospedagem na habitação objeto do apoio;
- e) Ocorrer a morte do titular;
- f) Verificarem motivos considerados justificáveis face ao disposto no presente Regulamento e demais legislação em vigor.

TÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 98.º

Monitorização e avaliação

1 — A implementação do presente Regulamento é sujeita a um processo contínuo de monitorização e de avaliação.

2 — O exercício de monitorização e de avaliação do Regulamento deve, entre outros, produzir informação que forneça evidências sobre os resultados da sua implementação e aplicação.

Artigo 99.º

Proteção de dados pessoais

1 — O Município de Loures aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

2 — Esta obrigação aplica -se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade.

3 — Os dados pessoais dos membros do agregado familiar serão tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.

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

5 — Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados numa aplicação informática cujo responsável é o Município de Loures, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de planear, gerir e executar os programas objeto do presente Regulamento.

6 — Quaisquer dados pessoais disponibilizados pelos interessados ou a que o Município tenha ou venha a ter acesso legítimo, ainda que depois de extinta a relação contratual, serão incorporados na aplicação informática referida no número anterior



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

8 — Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados, retificá-los ou solicitar o seu apagamento.

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

Artigo 100.º

Declarações

1 — A prestação de falsas declarações pelos candidatos é punível nos termos da lei penal.

2 — Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos candidatos às habitações municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 101.º

Dúvidas e omissões

1 — As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por Despacho do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada.

2 — Aos aspetos não previstos no presente Regulamento, aplicam -se subsidiariamente, conforme aplicável, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

Artigo 102.º

Aplicação no tempo

O disposto no presente Regulamento aplica-se aos contratos a celebrar após a respetiva data de entrada em vigor e, ainda, a todos os contratos de arrendamento e demais títulos de ocupação de habitação vigentes.

Artigo 103.º

Entrada em vigor

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



ANEXOS

ANEXO I

Fator de capitação

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

ANEXO II

Matriz de Ponderação de Pedidos de Habitação

Variáveis	Categorias	Pontos	Ponderação
Antiguidade do Pedido de habitação	+ de 6 anos	6	0,2
	3-5 anos	4	
	0-2 anos	2	
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	10	1,8
	Alojamento em barraca, roulotte, edifício degradado e locais sem fins habitacionais.	8	
	Partes de edificações — alojamento em quarto, parte de casa, pensão ou alojamento coletivo.	4	
	Edificações (casa arrendada, ocupada, cedida ou de função)	2	
Motivo do Pedido de Habitação	Falta de habitação	10	1,5
	Condições de habitabilidade e salubridade deficientes	8	
	Alojamento desadequado (mobilidade, sobrelotação)	4	
	Outro motivo	2	
Tempo de Permanência	Mais de 15 anos	8	0,3
	De 10 a 15 anos	6	
	De 5 a 10 anos	4	
	De 2 a 5 anos	2	
	Menos de 2 anos	0	
Tipo de Família	Monoparental com dependentes/Nuclear com +65 anos com dependentes.	10	0,5
	Nuclear com 3 ou mais dependentes/Nuclear com +65 anos sem dependentes.	8	
	Nuclear com 1 ou 2 dependentes	7	



Variáveis	Categorias	Pontos	Ponderação
	Alargada com 3 ou mais dependentes	4	
	Nuclear sem dependentes/1 progenitor com filhos não dependentes	3	
	Alargada	2	
	Isolado/a	1	
Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %.	2 ou mais elementos	10	1,7
	1 elemento	8	
	Sem elementos	0	
Vítimas de violência doméstica	Vítimas de violência doméstica	10	0,8
	Sem elementos.	0	
Existência de menores em risco.	Menores em risco.	5	0,8
	Sem elementos.	0	
Rendimento <i>per capita</i> em função do IAS.	0 %-30 % (1xIAS)	10	2,4
	30 % (1IAS)-60 % (1IAS)	8	
	60 % (1xIAS)-90 % (1IAS)	6	
	90 % (1xIAS)-100 % (1IAS)	4	
	100 % (1xIAS)-30 % (4xIAS)	2	
	30 % (4xIAS)-60 % (4xIAS)	1	
	Superior a 60 % (4xIAS)	0	

ANEXO III

Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo. T 2/3 — dois quartos, três pessoas)



ANEXO IV

Tabela I

Escalaço	Número de pontos	Valor do apoio à renda (percentagem)
		12 prestações
1.º	≥ 180 e ≤ 240	50
2.º	≥ 120 e ≤ 180	40
3.º	≥ 90 e ≤ 120	30
4.º	< 90	25

Tabela II

Mapa de pontuação para efeitos de hierarquização e definição de escalaço

Critérios de hierarquização	Pontos
A — Dimensão e composição do agregado:	
A = 1 + 0,7 × (número de candidatos — 1) + 0,25 × (número de dependentes) + 0,25 × (número de portadores de deficiência ≥ 60 %) + 0,25 × (número de dependentes em situação de monoparentalidade):	
A ≥ 3	90
A < 3 = A × 30	≥ 30 e < 90
B — Rendimento mensal ⁽¹⁾:	
< 2 RMMG	30
≥ 2 RMMG e < 3 RMMG	20
≥ 3 RMMG e ≤ 4 RMMG	10
C — Proporcionalidade da renda ⁽²⁾⁽³⁾:	
Valor real da renda mensal/renda máxima admitida (VRRM/RMA):	
≤ 50 %	30
> 50 % = [1 — (VRRM/RMA)] × 30 × 2	< 30

⁽¹⁾ Rendimento mensal calculado de acordo com o artigo 79.º⁽²⁾ Relação entre a renda efetivamente paga mencionada na candidatura e a renda máxima admitida.⁽³⁾ Se o valor da renda efetivamente paga mencionada na candidatura for igual ou superior à renda máxima admitida, este fator não terá pontuação.

RMA — Renda Máxima Admitida.

RMMG — Retribuição Mínima Mensal Garantida.

Tabela III

Mapa de pontuação para efeitos de hierarquização

Critérios de hierarquização	Pontos
E — Título:	
Contrato de arrendamento	20
F — Idade:	
Idade inferior a 30 anos	20
G — Local da residência⁽¹⁾:	
Reside no concelho	20

⁽¹⁾ Candidatos que já residiam no concelho antes de se candidatarem ao apoio.

315593743