

**Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação a Custos Controlados do conjunto dos
36 Fogos, em Vila de Rei
(Alteração)**

**Artigo 1.º
(Objetivo)**

O presente documento tem como objetivo regular as condições de candidatura, atribuição e gestão dos fogos de habitação social, construídos e a construir, cuja propriedade pertence à Câmara Municipal de Vila de Rei, adiante designada por Município, com vista a proporcionar aos agregados familiares compostos ou isolados com fracos recursos económicos, a possibilidade de melhorarem a sua qualidade habitacional e, conseqüentemente, a sua qualidade de vida, bem como proporcionar apoio em situações de necessidade habitacional urgente e ou temporária decorrentes de casos de excecionalidade.

**Artigo 2.º
(Definições)**

1. Para os efeitos do presente diploma considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas quer residam em economia comum na habitação arrendada constituída pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio e permanecer na habitação;
- b) «Rendimentos», o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.

**Artigo 3.º
(Requisitos Gerais de Admissão)**

1. A admissão ao procedimento de atribuição de habitação social é possível quando os agregados familiares reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Não possuam habitação própria, e a habitação em que residam não seja adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.
- b) Tenham rendimentos baixos;
- c) Não possuam bens móveis ou imóveis, suscetíveis de gerarem rendimentos significativos;
- d) Apenas podem concorrer os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições da estabelecidas no

presente regulamento, e sejam maiores ou emancipados, que tenham domicílio na área de jurisdição do concelho de Vila de Rei, ou que trabalhando na área de jurisdição do concelho, tenham intenção de aí ter o seu domicílio e tenham, preferencialmente, o seu recenseamento no concelho de Vila de Rei.

2. No caso de existirem dois candidatos em igualdade de circunstâncias, será tido como critério de desempate, sucessivamente:

- a) Residam há mais tempo no Concelho de Vila de Rei;
- b) Apresentem menor rendimento per capita;
- c) Apresentem condições de habitabilidade mais precárias.

3. Para efeitos do disposto do n.º 1 considera-se adequada às necessidades do agregado familiar do concorrente a habitação cujo tipo se situe entre o máximo e o mínimo previstos no quadro seguinte, em relação à composição daquele agregado, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação:

Composição do agregado ----- Número de pessoas	Tipos de habitação/n.º pessoas ⁽¹⁾	
	Mínimo	Máximo
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

⁽¹⁾ O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento.

Ex.: T 2/3 – dois quartos, três pessoas.

Artigo 3º-A Impedimentos

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

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; ou

- d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
- i) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - ii) 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;
 - iii) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma outra habitação de renda apoiada.
2. O arrendatário deve comunicar ao senhorio uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 5.º **(Critério de Classificação)**

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes, constantes do Mapa de Classificação do Anexo ao Regulamento dos Concursos para atribuição de Habitações Sociais/Custos Controlados.
2. Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respetivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total dos pontos obtidos.
3. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. A ocupação dos fogos disponíveis será feita de acordo com a maior pontuação obtida.

Artigo 5º-A **(Regime Excecional)**

1. Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente ou temporária, designadamente, decorrentes 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, não sendo aplicáveis as disposições do presente regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.
2. Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 6.º **(Aceitação no Concurso)**

1. Podem concorrer os cidadãos nacionais e estrangeiros maiores ou emancipados cujos rendimentos não ultrapassem o limite máximo indicado no respetivo anúncio de abertura.
2. O limite a que se refere o número anterior será fixado em função de rendimento mensal, per capita, do respetivo agregado familiar, não sendo admitidos os concorrentes relativamente aos

quais esse rendimento exceda, em função do salário mínimo nacional, os limites indicados no quadro seguinte:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente ⁽¹⁾
1.....	0
2.....	0,5
3.....	0,9
4.....	1,2
5.....	1,4
6.....	1,5

Coefficiente ⁽¹⁾ A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, para determinação do limite máximo do rendimento mensal por cabeça do agregado familiar.

3. A adequação da habitação às necessidades do agregado familiar do concorrente afere-se pelos seguintes fatores, com base no mapa de classificação anexo ao presente regulamento:

- Condições de habitação;
- Situação do agregado familiar;
- Rendimento do agregado familiar;
- Localização do emprego;
- Outras situações especiais.

Artigo 7.º **(Anúncio de Abertura do Concurso)**

- O concurso é aberto pelo prazo de trinta dias;
- Deverá ser publicitado pela afixação de editais no local de situação dos fogos e noutros locais habituais, bem como, no sítio institucional, na Internet, da entidade locadora.
- Do anúncio deverão constar os seguintes elementos:
 - Tipo de procedimento;
 - Datas de procedimento;
 - Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - Regime do arrendamento;
 - Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
 - Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 9.º
(Metodologia do Concurso)

O concurso compõe-se das seguintes fases:

- 1 - Divulgação;
- 2 - Entrega aos interessados, no Gabinete de Ação Social e Saúde (GASS) do Município de Vila de Rei ou noutra local indicado, no aviso de abertura do concurso, das normas de funcionamento, do questionário a ser devidamente preenchido e devolvido, mediante entrega direta no GAS, ou por carta registada com aviso de receção para o Município.
- 3 - Deverão acompanhar o questionário os seguintes documentos devidamente autenticados:
 - a) Fotocópias do documento de identificação ou Certidão de Nascimento de todos os elementos do agregado familiar;
 - b) Fotocópia dos cartões de contribuinte e dos cartões de beneficiário de Segurança Social, de todos os elementos do agregado familiar;
 - c) Recibos de vencimento, comprovativos dos valores das pensões ou outros documentos comprovativos dos rendimentos existentes no agregado familiar;
 - d) Atestado da Junta de Freguesia confirmando o agregado familiar e o tempo de residência no concelho;
 - e) Certidão da Repartição de Finanças declarando se o requerente ou qualquer pessoa do agregado familiar é ou não proprietário de prédio urbano;
 - f) Última declaração de IRS apresentado na Repartição de Finanças, bem como, o último documento comprovativo da sua liquidação, ou declaração de isenção emitida pela Repartição de Finanças;
 - g) Documento comprovativo de recenseamento no Concelho de Vila de Rei.
4. O GASS sempre que considerar necessário, poderá efetuar visitas domiciliárias, com vista à averiguação da situação socioeconómica do agregado familiar e reais condições habitacionais.
5. Será constituída uma Comissão composta pelo Presidente da Câmara ou Vereador no qual for delegada a competência e dois elementos nomeados pelo Presidente da Câmara que procederá à análise dos processos, com base no Mapa de Classificação, anexo ao questionário e com base nas visitas domiciliárias.
- 6 - Findo o prazo de abertura do concurso, e no prazo de 30 dias, as candidaturas serão apreciadas pela Comissão para elaborar ordenadamente, as listas de classificação dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicações dos motivos de exclusão. Serão as mesmas afixadas nas Juntas de Freguesia e Câmara Municipal.
- 7 - Serão excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem no questionário falsas ou inexatas declarações ou usem de qualquer meio fraudulento para obter casa.
- 8 - O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.
- 9 - Serão igualmente excluídos, os candidatos que não preencham os requisitos do n.º 1, do artigo 3.º do presente documento.

10 - Os interessados têm o prazo de cinco dias úteis, a contar da data de afixação da respetiva lista, para reclamar, caso o pretendam, para a Câmara Municipal. Sobre a matéria de reclamação, será proferida decisão final, no prazo máximo de cinco dias úteis, a contar da data da respetiva apresentação.

Artigo 11.º
(Validade das Declarações)

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que foram entregues ou expedidas pelos declarantes.
2. A situação dos concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuição de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso, devendo, no entanto, os interessados providenciar pela atualização dos elementos constantes das mesmas declarações independentemente do disposto no n.º 3 do artigo 16.º.
3. 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 de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 14.º
(Ocupação)

1. O fogo arrendado destina-se exclusivamente à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, constante da ficha do processo familiar.
2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações designadamente familiares, sob pena de perda do regime de renda estabelecido, resolução do presente contrato e consequente ocupação, com restituição da posse, e/ou despejo judicial.
3. Nos casos de sub ocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.

Artigo 15.º
(Regime, Forma e Conteúdo do Contrato de Arrendamento)

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei e subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU, tendo uma natureza de contrato administrativo.
2. O contrato, com vista à formalização do arrendamento entre a Município e os candidatos a quem foram atribuídos os fogos, será celebrado, num período de 30 dias, por um prazo de 10 anos, podendo ser renovado, automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
3. Sem prejuízo no disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4. A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar não pode ser superior a três anos.

Artigo 16.º (Renda)

1. A renda vence-se no primeiro dia do mês e deverá ser paga até ao décimo quinto dia do mês a que respeita e será paga na tesouraria do Município, ou noutro local a designar para o efeito.
2. Se a renda não for paga no prazo estabelecido no ponto anterior, disporá o arrendatário de quinze dias, para efetuar o devido pagamento, aumentando o valor em 10%.
3. O valor da renda a pagar mensalmente, será definido no contrato de arrendamento, de acordo com o previsto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e com os rendimentos do agregado familiar, devendo o mesmo ser atualizado anualmente, de acordo com os rendimentos do agregado familiar, conforme previsto no referido diploma legal.
4. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

- T = taxa de esforço;
- RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
- IAS = indexante dos apoios sociais.

5. Poderá o valor da renda ser alterado, quando exista alteração da situação socioeconómica do agregado familiar.
6. Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar aufera um rendimento superior ao declarado sempre que:
 - a) Um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
 - b) Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;
 - c) Realiza níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.
- 7 — As presunções referidas no número anterior são iludíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.
- 8 — No ato da presunção referida no número 5. do presente artigo, compete ao Município de Vila de Rei estabelecer o rendimento mensal bruto do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda, devendo notificar a sua decisão ao arrendatário, no prazo de 15 dias.

Artigo 16º-A (Rendas máxima e mínima)

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 18 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
3. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.os 2 a 4 do artigo 31.º

Artigo 17.º (Incumprimento)

1. No caso de incumprimento do pagamento da renda, durante dois meses consecutivos, o Presidente da Câmara procederá a um processo de averiguações.
2. No caso de se considerarem justificados os atrasos no pagamento, a Câmara Municipal poderá acordar com o arrendatário a melhor forma para regularização do mesmo, assim como o prazo.
3. Decorrido o prazo estipulado no n.º 2 do presente artigo, sem que a situação de incumprimento esteja regularizada, a Câmara Municipal poderá restituir a posse com resolução unilateral do contrato e quando necessário despejo, sem prejuízo do direito à cobrança das rendas vencidas e respetivos agravamentos.

Artigo 18.º (Desocupação dos Fogos)

1. Quando o arrendatário, por alguma razão, proceder à desocupação do fogo, deverá comunicá-lo por escrito, no prazo máximo de 5 dias úteis ao Município, ficando o mesmo automaticamente na posse e gestão do Município.
2. Sempre que os fogos sejam abandonados, sem que tenha sido efetuada a entrega das chaves, reserva-se a Câmara Municipal, o direito de dispor dos fogos, quando estes se encontrarem devolutos.
3. Considera-se haver renúncia do arrendatário do fogo que não esteja a ser efetivamente ocupado pelo agregado familiar, durante o prazo de seis meses sem justificação a contar da data da primeira comunicação da Câmara, nos termos das normas do artigo 26º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, ainda que esteja a ser paga a respetiva renda.
4. Em caso de ocupação indevida, a Câmara Municipal reserva-se o direito de atuar, no sentido da sua desocupação, recorrendo, sempre que necessário, aos meios judiciais competentes.
5. A resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal opera por comunicação deste ao arrendatário onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

6. Na comunicação mencionada no número anterior, a Câmara Municipal deve fixar o prazo mínimo de 60 dias, para desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 19.º
(Sucessão de Ocupação dos Fogos)

O direito à ocupação do fogo só se transmite aos descendentes e cônjuge sobrevivente ou equiparado, que com este residam há mais de um ano.

Artigo 24.º
(Deveres e Proibições dos Moradores)

1. Os moradores, designadamente, devem:

- a) Zelar pela preservação e manutenção das boas condições de higiene das habitações, assim como do espaço envolvente;
- b) Pagar a prestação mensal (Renda) dentro do prazo definido pelo presente regulamento;
- c) Guardar o lixo em sacos bem fechados, que devem ser colocados em contentores próprios, de modo a não colocar em risco a higiene e a saúde dos moradores;
- d) Comunicar ao GASS, onde e como podem ser contactados, em caso de ausência superior a 30 dias;
- e) Pagar as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios, bem como, proceder ao pagamento de serviços de interesse comum.
- f) Conservar todas as instalações de energia elétrica, água e gás bem como todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- g) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação e restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, designadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, indemnizando o Município de Vila de Rei pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados;
- h) Efetuar as comunicações e prestar informações ao Município relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;
- i) Não se ausentar, o próprio ou o seu agregado familiar por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no Artigo 1072º do Código Civil, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- j) Pagar ao Município as despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%, pelos danos na habitação, pelos danos causados pela realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário, nos termos da lei ou do contrato.

2. Os moradores, designadamente, estão proibidos:

- a) De conferir à habitação um uso diferente do estipulado no Contrato de Arrendamento;
- b) Produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar o período de repouso;
- c) De ter algum comportamento, que prejudique o bem estar ou coloque em risco a segurança dos vizinhos;
- d) De dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

Artigo 25.º
(Competência do despejo)

Compete ao Presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei, ou ao Vereador com competência delegada, ordenar o despejo administrativo das habitações sociais propriedade do Município de Vila de Rei.

Artigo 27.º
(Causas de Despejo)

1 — Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Regime do Arrendamento Urbano vigente, os seguintes factos:

- a) o incumprimento reiterado dos deveres estatuidos pelo presente regulamento pelos arrendatários, apesar de previamente, o Município de Vila de Rei, ter concedido a estes um prazo para a integral reposição da situação;
- b) a falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 16.º deste regulamento, podendo o despejo suspender -se, se antes da sua execução, o arrendatário apresentar documento comprovativo do seu pagamento e o Município assim o entender pertinente, tendo em conta os contornos sociais concretos da situação em causa.
- c) a falta de cumprimento do dever de apresentação da declaração de rendimentos ou a produção de falsas declarações presentes no artigo 11.º deste regulamento;
- d) a não aceitação, por parte dos arrendatários, da renda atualizada nos termos deste regulamento, apesar de a mesma lhes ter sido regularmente comunicada;
- e) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Vila de Rei e em infração ao disposto neste regulamento;
- f) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Vila de Rei pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- g) (revogado)
- h) a possibilidade do arrendatário em utilizar de imediato casa própria ou arrendada.
- i) a prestação intencional por parte dos arrendatários de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo do valor da renda;
- j) o incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito pelo dever consignado pela alínea d) do artigo 24.º do presente regulamento;

- k) manter a habitação desabitada por período superior ao estipulado no nº 3 do artigo 18.º do presente Regulamento;
- l) a ocupação ilegal de quaisquer habitações;
- m) a falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa.
- n) Recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar.
- o) Oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação.

2 — Nos casos previstos na alínea k) e l) do número anterior, o Município de Vila de Rei deverá proceder ao despejo imediato da habitação em causa, estando por isso dispensada de proceder ao inquérito prévio e às diligências probatórias previstas no artigo seguinte do presente regulamento.

Artigo 28º-A (Sanções)

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

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita 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 com legitimidade para arrendar habitação com regime de arrendamento apoiado.

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

Artigo 30-Aº (Comunicações)

As comunicações a realizar entre o senhorio e o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime de arrendamento apoiado deve obedecer às normas impostas do artigo 34º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 30-Bº (Regime transitório)

1 — Todas as ocupações de fogos propriedade do Município de Vila de Rei existentes, em regime de renda apoiada, consideram-se constituídas por um prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, nomeadamente para efeitos de aplicação do artigo 15.º, carecendo para o efeito da celebração do respetivo contrato de arrendamento, que formalizará a presente realidade.

2 — Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

- a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
 - b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.
- 3 — Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.
- 4 — O disposto no n.º 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo senhorio do faseamento com valores diferentes.

Artigo 31.º
(Legislação Aplicável)

Em tudo o demais que não se encontra previsto no presente documento, vigorará a Lei 81/2014, de 19 de dezembro, o NRAU e o Código Civil, e a Lei 21/2009, de 20 de maio.



Republicação

Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Custos Controlados do conjunto dos 36 Fogos, em Vila de Rei

I Parte (Disposições Gerais)

Artigo 1.º (Objetivo)

O presente documento tem como objetivo regular as condições de candidatura, atribuição e gestão dos fogos de habitação social, construídos e a construir, cuja propriedade pertence à Câmara Municipal de Vila de Rei, adiante designada por Município, com vista a proporcionar aos agregados familiares compostos ou isolados com fracos recursos económicos, a possibilidade de melhorarem a sua qualidade habitacional e, conseqüentemente, a sua qualidade de vida, bem como proporcionar apoio em situações de necessidade habitacional urgente e ou temporária decorrentes de casos de excecionalidade.

Artigo 2.º (Definições)

1. Para os efeitos do presente diploma considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas quer residam em economia comum na habitação arrendada constituída pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio e permanecer na habitação;
- b) «Rendimentos», o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.

II Parte

(Atribuição dos Fogos)

Artigo 3.º (Requisitos Gerais de Admissão)

MUNICÍPIO DE VILA DE REI
Praça Família Mattos e Silva Neves
6110-174 Vila de Rei
Cont. 506 932 273
T. +351 274 890 010
F. +351 274 890 018
geral@cm-viladerei.pt
www.cm-viladerei.pt

1. A admissão ao procedimento de atribuição de habitação social é possível quando os agregados familiares reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Não possuam habitação própria, e a habitação em que residam não seja adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.
- b) Tenham rendimentos baixos;
- c) Não possuam bens móveis ou imóveis, suscetíveis de gerarem rendimentos significativos;
- d) Apenas podem concorrer os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições da estabelecidas no presente regulamento, e sejam maiores ou emancipados, que tenham domicílio na área de jurisdição do concelho de Vila de Rei, ou que trabalhando na área de jurisdição do concelho, tenham intenção de aí ter o seu domicílio e tenham, preferencialmente, o seu recenseamento no concelho de Vila de Rei.

2. No caso de existirem dois candidatos em igualdade de circunstâncias, será tido como critério de desempate, sucessivamente:

- a) Residam há mais tempo no Concelho de Vila de Rei;
- b) Apresentem menor rendimento per capita;
- c) Apresentem condições de habitabilidade mais precárias.

3. Para efeitos do disposto do n.º 1 considera-se adequada às necessidades do agregado familiar do concorrente a habitação cujo tipo se situe entre o máximo e o mínimo previstos no quadro seguinte, em relação à composição daquele agregado, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação:

Composição do agregado ----- Número de pessoas	Tipos de habitação/n.º pessoas ⁽¹⁾	
	Mínimo	Máximo
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

⁽¹⁾ O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento.

Ex.: T 2/3 – dois quartos, três pessoas.

Artigo 3º-A Impedimentos

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

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; ou
- d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
 - iv) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - v) 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;
 - vi) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma outra habitação de renda apoiada.

2. O arrendatário deve comunicar ao senhorio uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 4.º (Concurso)

A atribuição dos fogos faz-se mediante concurso de classificação e terá a validade de 1 ano, contado da data de inscrição, pelo que cada requerente, caso esteja interessado, deverá proceder a nova inscrição.

Artigo 5.º (Critério de Classificação)

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes, constantes do Mapa de Classificação do Anexo ao Regulamento dos Concursos para atribuição de Habitações Sociais/Custos Controlados.
2. Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respetivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total dos pontos obtidos.
3. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. A ocupação dos fogos disponíveis será feita de acordo com a maior pontuação obtida.

Artigo 5º-A (Regime Excecional)

1. Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente ou temporária, designadamente, decorrentes 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, não sendo aplicáveis as disposições do presente regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.

2. Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 6.º **(Aceitação no Concurso)**

1. Podem concorrer os cidadãos nacionais e estrangeiros maiores ou emancipados cujos rendimentos não ultrapassem o limite máximo indicado no respetivo anúncio de abertura.

2. O limite a que se refere o número anterior será fixado em função de rendimento mensal, per capita, do respetivo agregado familiar, não sendo admitidos os concorrentes relativamente aos quais esse rendimento exceda, em função do salário mínimo nacional, os limites indicados no quadro seguinte:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente ⁽¹⁾
1.....	0
2.....	0,5
3.....	0,9
4.....	1,2
5.....	1,4
6.....	1,5

Coefficiente ⁽¹⁾ A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, para determinação do limite máximo do rendimento mensal por cabeça do agregado familiar.

3. A adequação da habitação às necessidades do agregado familiar do concorrente afere-se pelos seguintes fatores, com base no mapa de classificação anexo ao presente regulamento:

- Condições de habitação;
- Situação do agregado familiar;
- Rendimento do agregado familiar;
- Localização do emprego;
- Outras situações especiais.

Artigo 7.º **(Anúncio de Abertura do Concurso)**

1. O concurso é aberto pelo prazo de trinta dias;

2. Deverá ser publicitado pela afixação de editais no local de situação dos fogos e noutros locais habituais, bem como, no sítio institucional, na Internet, da entidade locadora.

3. Do anúncio deverão constar os seguintes elementos:

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

Artigo 8.º **(Programa de Concurso)**

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

Artigo 9.º **(Metodologia do Concurso)**

O concurso compõe-se das seguintes fases:

1. Divulgação;
2. Entrega aos interessados, no Gabinete de Ação Social e Saúde (GASS) do Município de Vila de Rei ou noutro local indicado, no aviso de abertura do concurso, das normas de funcionamento, do questionário a ser devidamente preenchido e devolvido, mediante entrega direta no GAS, ou por carta registada com aviso de receção para o Município.
3. Deverão acompanhar o questionário os seguintes documentos devidamente autenticados:
 - a) Fotocópias do documento de identificação ou Certidão de Nascimento de todos os elementos do agregado familiar;
 - b) Fotocópia dos cartões de contribuinte e dos cartões de beneficiário de Segurança Social, de todos os elementos do agregado familiar;
 - c) Recibos de vencimento, comprovativos dos valores das pensões ou outros documentos comprovativos dos rendimentos existentes no agregado familiar;
 - d) Atestado da Junta de Freguesia confirmando o agregado familiar e o tempo de residência no concelho;
 - e) Certidão da Repartição de Finanças declarando se o requerente ou qualquer pessoa do agregado familiar é ou não proprietário de prédio urbano;
 - f) Última declaração de IRS apresentado na Repartição de Finanças, bem como, o último documento comprovativo da sua liquidação, ou declaração de isenção emitida pela Repartição de Finanças;
 - g) Documento comprovativo de recenseamento no Concelho de Vila de Rei.

4. O GASS sempre que considerar necessário, poderá efetuar visitas domiciliárias, com vista à averiguação da situação socioeconómica do agregado familiar e reais condições habitacionais.
5. Será constituída uma Comissão composta pelo Presidente da Câmara ou Vereador no qual for delegada a competência e dois elementos nomeados pelo Presidente da Câmara que procederá à análise dos processos, com base no Mapa de Classificação, anexo ao questionário e com base nas visitas domiciliárias.
- 6 - Findo o prazo de abertura do concurso, e no prazo de 30 dias, as candidaturas serão apreciadas pela Comissão para elaborar ordenadamente, as listas de classificação dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicações dos motivos de exclusão. Serão as mesmas afixadas nas Juntas de Freguesia e Câmara Municipal.
- 7 - Serão excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem no questionário falsas ou inexatas declarações ou usem de qualquer meio fraudulento para obter casa.
- 8 - O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.
- 9 - Serão igualmente excluídos, os candidatos que não preenchem os requisitos do n.º 1, do artigo 3.º do presente documento.
- 10 - Os interessados têm o prazo de cinco dias úteis, a contar da data de afixação da respetiva lista, para reclamar, caso o pretendam, para a Câmara Municipal. Sobre a matéria de reclamação, será proferida decisão final, no prazo máximo de cinco dias úteis, a contar da data da respetiva apresentação.

Artigo 10.º **(Apuramento de Concorrentes)**

1. Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantos os fogos disponíveis para atribuição no momento de abertura do concurso e como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
2. Apurados os concorrentes, será afixada no prazo máximo de sessenta dias a contar da data de encerramento do concurso, nos locais indicados no n.º 2 do artigo 7.º, a respetiva lista de atribuição definitiva com indicação sucinta da razão da atribuição, do carácter efetivo ou suplente do beneficiário e do local e horas em que pode ser consultado por qualquer concorrente o processo de atribuição.
3. Da afixação da lista será dada publicidade pelos meios referidos no n.º 2 do artigo 7.º.
4. À impugnação da lista da atribuição definitiva é aplicável o disposto nos n.º 9 e 10, do artigo anterior.

Artigo 11.º **(Validade das Declarações)**

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que foram entregues ou expedidas pelos declarantes.
2. A situação dos concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuição de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso, devendo,

no entanto, os interessados providenciar pela atualização dos elementos constantes das mesmas declarações independentemente do disposto no n.º 3 do artigo 16.º.

3. 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 de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 12.º **(Concorrentes Suplentes)**

1. Os concorrentes suplentes são os imediatamente seguintes aos que foram atribuídos os fogos, considerados pela ordem determinada na classificação, que por qualquer razão, fiquem disponíveis antes de abertura do novo concurso e dentro do prazo de validade referido no artigo 4.º.

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

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

Artigo 13.º **(Aceitação dos Fogos)**

A aceitação do fogo deve ser comunicada ao Município, no prazo de cinco dias úteis, decorridos os quais, os fogos serão atribuídos aos candidatos seguintes.

Artigo 14.º **(Ocupação)**

1. O fogo arrendado destina-se exclusivamente à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, constante da ficha do processo familiar.

2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações designadamente familiares, sob pena de perda do regime de renda estabelecido, resolução do presente contrato e conseqüente ocupação, com restituição da posse, e/ou despejo judicial.

3. Nos casos de sub ocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.

Artigo 15.º **(Regime, Forma e Conteúdo do Contrato de Arrendamento)**

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei e subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU, tendo uma natureza de contrato administrativo.
2. O contrato, com vista à formalização do arrendamento entre a Município e os candidatos a quem foram atribuídos os fogos, será celebrado, num período de 30 dias, por um prazo de 10 anos, podendo ser renovado, automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
3. Sem prejuízo no disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
4. A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar não pode ser superior a três anos.

III Parte (Gestão dos Fogos)

Artigo 16.º (Renda)

1. A renda vence-se no primeiro dia do mês e deverá ser paga até ao décimo quinto dia do mês a que respeita e será paga na tesouraria do Município, ou noutro local a designar para o efeito.
2. Se a renda não for paga no prazo estabelecido no ponto anterior, disporá o arrendatário de quinze dias, para efetuar o devido pagamento, aumentando o valor em 10%.
3. O valor da renda a pagar mensalmente, será definido no contrato de arrendamento, de acordo com o previsto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e com os rendimentos do agregado familiar, devendo o mesmo ser atualizado anualmente, de acordo com os rendimentos do agregado familiar, conforme previsto no referido diploma legal.
4. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

5. Poderá o valor da renda ser alterado, quando exista alteração da situação socioeconómica do agregado familiar.
6. Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar aufera um rendimento superior ao declarado sempre que:
 - a) Um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;

b) Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;

c) Realiza níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

7 — As presunções referidas no número anterior são iludíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.

8 — No ato da presunção referida no número 5. do presente artigo, compete ao Município de Vila de Rei estabelecer o rendimento mensal bruto do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda, devendo notificar a sua decisão ao arrendatário, no prazo de 15 dias.

Artigo 16º-A **(Rendas máxima e mínima)**

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 18 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

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

3. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.os 2 a 4 do artigo 31.º

Artigo 17.º **(Incumprimento)**

1. No caso de incumprimento do pagamento da renda, durante dois meses consecutivos, o Presidente da Câmara procederá a um processo de averiguações.

2. No caso de se considerarem justificados os atrasos no pagamento, a Câmara Municipal poderá acordar com o arrendatário a melhor forma para regularização do mesmo, assim como o prazo.

3. Decorrido o prazo estipulado no n.º 2 do presente artigo, sem que a situação de incumprimento esteja regularizada, a Câmara Municipal poderá restituir a posse com resolução unilateral do contrato e quando necessário despejo, sem prejuízo do direito à cobrança das rendas vencidas e respetivos agravamentos.

Artigo 18.º **(Desocupação dos Fogos)**

1. Quando o arrendatário, por alguma razão, proceder à desocupação do fogo, deverá comunicá-lo por escrito, no prazo máximo de 5 dias úteis ao Município, ficando o mesmo automaticamente na posse e gestão do Município.

2. Sempre que os fogos sejam abandonados, sem que tenha sido efetuada a entrega das chaves, reserva-se a Câmara Municipal, o direito de dispor dos fogos, quando estes se encontrarem devolutos.

3. Considera-se haver renúncia do arrendatário do fogo que não esteja a ser efetivamente ocupado pelo agregado familiar, durante o prazo de seis meses sem justificação a contar da data da primeira comunicação da Câmara, nos termos das normas do artigo 26º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, ainda que esteja a ser paga a respetiva renda.
4. Em caso de ocupação indevida, a Câmara Municipal reserva-se o direito de atuar, no sentido da sua desocupação, recorrendo, sempre que necessário, aos meios judiciais competentes.
5. A resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal opera por comunicação deste ao arrendatário onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.
6. Na comunicação mencionada no número anterior, a Câmara Municipal deve fixar o prazo mínimo de 60 dias, para desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 19.º
(Sucessão de Ocupação dos Fogos)

O direito à ocupação do fogo só se transmite aos descendentes e cônjuge sobrevivente ou equiparado, que com este residam há mais de um ano.

Artigo 20.º
(Vistoria aos Fogos)

Reserva-se o Município, o direito de poder proceder a visitas aos fogos, durante o período em que estes estejam ocupados, sem que este procedimento implique o aviso prévio aos ocupantes.

Artigo 21.º
(Conservação dos Fogos)

1. O agregado familiar obriga-se a conservar, tal como encontrou à data da ocupação, o fogo que lhe foi atribuído.
2. No caso de serem causados danos no fogo arrendado, decorrentes de culpa ou negligência por parte do agregado familiar, será da inteira responsabilidade deste a sua reparação, devendo o dano ser comunicado ao Município, ressalvando-se o desgaste proveniente da sua normal utilização e decurso do tempo.
3. O Município deverá avaliar a situação e autorizar que se proceda à reparação.
4. O Município efetuará as reparações necessárias, antes da atribuição dos fogos a novos ocupantes.

Artigo 22.º
(Obras nas Habitações/Pequenas Reparações)

1. Os inquilinos têm a responsabilidade de assumir os encargos com as pequenas obras que queiram realizar, nomeadamente, torneiras, loiças e chão.

2. Todas as obras/adaptações a efetuar, exigem aprovação da Câmara, sem prejuízo dos restantes trâmites legais, que sejam necessários cumprir.
3. O Município apenas assumirá a responsabilidade de qualquer tipo de obras (pavimento, pintura, entre outras) desde que devidamente justificada pelo inquilino.

Artigo 23.º
(Consumos de Água e Eletricidade)

A instalação e legalização de contadores de água e energia elétrica, assim como os respetivos consumos, são da responsabilidade dos ocupantes dos fogos.

Artigo 24.º
(Deveres e Proibições dos Moradores)

1. Os moradores, designadamente, devem:

- a) Zelar pela preservação e manutenção das boas condições de higiene das habitações, assim como do espaço envolvente;
- b) Pagar a prestação mensal (Renda) dentro do prazo definido pelo presente regulamento;
- c) Guardar o lixo em sacos bem fechados, que devem ser colocados em contentores próprios, de modo a não colocar em risco a higiene e a saúde dos moradores;
- d) Comunicar ao GASS, onde e como podem ser contactados, em caso de ausência superior a 30 dias;
- e) Pagar as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios, bem como, proceder ao pagamento de serviços de interesse comum.
- f) Conservar todas as instalações de energia elétrica, água e gás bem como todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- g) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação e restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, designadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, indemnizando o Município de Vila de Rei pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados;
- h) Efetuar as comunicações e prestar informações ao Município relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;
- i) Não se ausentar, o próprio ou o seu agregado familiar por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no Artigo 1072º do Código Civil, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- j) Pagar ao Município as despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%, pelos danos na habitação, pelos danos causados pela realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário, nos termos da lei ou do contrato.

2. Os moradores, designadamente, estão proibidos:

- a) De conferir à habitação um uso diferente do estipulado no Contrato de Arrendamento;
- b) Produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar o período de repouso;
- c) De ter algum comportamento, que prejudique o bem estar ou coloque em risco a segurança dos vizinhos;
- d) De dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

Artigo 25.º
(Competência do despejo)

Compete ao Presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei, ou ao Vereador com competência delegada, ordenar o despejo administrativo das habitações sociais propriedade do Município de Vila de Rei.

Artigo 26.º
(Finalidade do despejo)

O despejo destina -se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento social das habitações sociais propriedade do Município de Vila de Rei, sempre que se verifique incumprimento do contrato de arrendamento pela ocorrência de qualquer das causas enunciadas no artigo seguinte, verificando-se assim fundamento para a resolução do mesmo.

Artigo 27.º
(Causas de Despejo)

1 — Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Regime do Arrendamento Urbano vigente, os seguintes factos:

- a) o incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente regulamento pelos arrendatários, apesar de previamente, o Município de Vila de Rei, ter concedido a estes um prazo para a integral reposição da situação;
- b) a falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 16.º deste regulamento, podendo o despejo suspender -se, se antes da sua execução, o arrendatário apresentar documento comprovativo do seu pagamento e o Município assim o entender pertinente, tendo em conta os contornos sociais concretos da situação em causa.
- c) a falta de cumprimento do dever de apresentação da declaração de rendimentos ou a produção de falsas declarações presentes no artigo 11.º deste regulamento;
- d) a não aceitação, por parte dos arrendatários, da renda atualizada nos termos deste regulamento, apesar de a mesma lhes ter sido regularmente comunicada;
- e) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Vila de Rei e em infração ao disposto neste regulamento;
- f) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Vila de Rei pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- g) (revogado)

- h) a possibilidade do arrendatário em utilizar de imediato casa própria ou arrendada.
 - i) a prestação intencional por parte dos arrendatários de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo do valor da renda;
 - j) o incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito pelo dever consignado pela alínea d) do artigo 24.º do presente regulamento;
 - k) manter a habitação desabitada por período superior ao estipulado no nº 3 do artigo 18.º do presente Regulamento;
 - l) a ocupação ilegal de quaisquer habitações;
 - m) a falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa.
 - n) Recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar.
 - o) Oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação.
- 2 — Nos casos previstos na alínea k) e l) do número anterior, o Município de Vila de Rei deverá proceder ao despejo imediato da habitação em causa, estando por isso dispensada de proceder ao inquérito prévio e às diligências probatórias previstas no artigo seguinte do presente regulamento.

Artigo 28.º **(Do procedimento)**

- 1 — A decretação do despejo será precedida de inquérito sumário efetuado pelo Município de Vila de Rei, o qual se destinará à verificação da ocorrência de qualquer das causas de despejo enunciadas no artigo precedente, e, bem assim, da resolução do contrato e da perda do direito à habitação arrendada;
- 2 — No decurso desse inquérito sumário, será convocado o respetivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar, querendo, pronúncia, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação desta à confissão dos factos que lhe são imputados;
- 3 — Poderão igualmente ser realizadas outras diligências probatórias, desde que consideradas necessárias, para o apuramento da verdade;
- 4 — Concluído o inquérito sumário será proferida a decisão, sendo que quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo, sendo notificada ao arrendatário.
- 5 — No caso de a decisão proferida ser de despejo, o arrendatário, depois de notificado terá o prazo de trinta dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando-a livre de pessoas e bens e para fazer a entrega da respetiva chave no Município de Vila de Rei.
- 6 — Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

Artigo 28º-A
(Sanções)

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

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita 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 com legitimidade para arrendar habitação com regime de arrendamento apoiado.

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

Artigo 29.º
(Casos de Resolução pelo Município)

1. O Município pode resolver o contrato, nos termos do incumprimento do artigo anterior e nos previstos no artigo 1083º do Código Civil.

2. O contrato poderá ainda ser resolvido, no caso de se deixarem de verificar as situações previstas, no artigo 3.º do presente regulamento, desde que daí não resulte, para o agregado familiar, lesão grave que não o coloque novamente numa situação de carência habitacional.

Artigo 30.º
(Omissões)

Os casos omissos nestas normas, serão resolvidos por deliberação do executivo municipal.

Artigo 30-Aº
(Comunicações)

As comunicações a realizar entre o senhorio e o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime de arrendamento apoiado deve obedecer às normas impostas do artigo 34º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 30-Bº
(Regime transitório)

1 — Todas as ocupações de fogos propriedade do Município de Vila de Rei existentes, em regime de renda apoiada, consideram-se constituídas por um prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, nomeadamente para efeitos de aplicação do artigo 15.º, carecendo para o efeito da celebração do respetivo contrato de arrendamento, que formalizará a presente realidade.

2 — Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

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

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

3 — Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.

4 — O disposto no n.º 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo senhorio do faseamento com valores diferentes.

Artigo 31.º
(Legislação Aplicável)

Em tudo o demais que não se encontra previsto no presente documento, vigorará a Lei 81/2014, de 19 de dezembro, o NRAU e o Código Civil, e a Lei 21/2009, de 20 de maio.