

Regulamento municipal de atribuição e gestão das habitações sociais

Preâmbulo

O Município de Lousada, em 2006, com o intuito de resolução de situações de grave carência habitacional existentes no concelho de Lousada, levou a cabo, no âmbito do seu plano de intervenção no domínio da habitação social, dois programas de apoio criados para o efeito, os quais promovem uma relação de complementaridade com o município na resolução dos problemas habitacionais existentes no seu território: o **PROHABITA** – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei nº 135/2004 de 3 de Junho, que tem como principal objetivo dar resposta a situações de grave carência habitacional de agregados familiares; e o **PER** – Programa Especial de Realojamento, criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93 de 7 de Maio, que visa proporcionar aos municípios condições para proceder à erradicação das barracas existentes, concedendo apoios financeiros para a construção, aquisição ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento de agregados familiares.

Desde então, o Município de Lousada, é detentor de um parque habitacional social, constituído, atualmente, por cerca de 90 fogos, sitos em três freguesias do concelho, Lustosa, Meinedo e Cernadelo, que se encontram afetos à prossecução da política municipal na área da habitação social.

Fazendo jus ao princípio de igualdade promovida pela Constituição da República Portuguesa e tendo em conta que o município se depara, todos os dias, com situações de famílias com graves carências a vários níveis, a Câmara Municipal de Lousada vem deste modo firmar o apoio aos munícipes deste concelho que apresentam carências ao nível habitacional, ditando as regras pelas quais o apoio habitacional deve ser prestado, aproximando-se, o mais possível, da realidade concreta do concelho.

A Câmara Municipal de Lousada pretende intervir, indo mais além do apoio prestado no âmbito do Regulamento para Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos do Município de Lousada, permitindo assim o arrendamento apoiado em habitações sociais àqueles que preenchem as condições de acesso estipuladas no presente regulamento, mediante o pagamento de renda calculada nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, contribuindo assim para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

A atribuição de uma habitação social e o apuramento da respetiva renda tem como pressuposto e propósito, apoiar os munícipes que não possuam condições económicas suficientes para, por si e para si mesmos, por recurso às possibilidades oferecidas no mercado de arrendamento ou de aquisição, se proverem de uma habitação própria.

É a circunstância de se encontrarem em *grave carência económica*, fruto de baixos rendimentos, que justifica a atribuição de uma habitação com apoio público, atribuição essa que, naturalmente, deverá vigorar apenas enquanto persistirem os pressupostos que estiveram na base e justificaram essa atribuição.

O carácter transitório da habitação social tem também, impacto na necessária racionalidade da gestão de meios financeiros, princípio fundamental à gestão do parque habitacional. Porque a habitação social representa um bem público que visa acudir à satisfação das necessidades mais básicas e elementares da população mais carenciada, deve essa necessidade de ocupação ser periodicamente avaliada, de modo a ser possível proceder equilibradamente a uma distribuição correta das habitações disponíveis.

Saliente-se que a política de habitação social do Município de Lousada não se esgota na atribuição e gestão do seu parque de habitação social a quem se encontra em grave carência económica, estendendo-se a outras ações e medidas de interesse publico que devidamente justificadas se destinem a regularizar necessidades de realojamento decorrentes da Rede de Municípios Solidários com as vítimas de violência domestica, de situações de emergência social, da necessidade de adoção de medidas de carácter social ou sanitárias, de operações urbanísticas ou obras de interesse municipal, etc.

Para o efeito foi elaborado o presente projeto do regulamento municipal, com o objetivo de criar um diploma único, com regras claras, que regulamentasse os critérios e procedimentos inerentes à atribuição e gestão das habitações sociais, propriedade de Município de Lousada.

Em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto de regulamento foi objeto de apreciação pública, pelo prazo de 30 dias, tendo para isso sido publicado no *Diário da República* n.º 233 — 2.ª série de 27 de novembro de 2015, e na Internet, no sítio institucional do município

Assim, nos termos do disposto nos artigos 65.º, 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preconizado nos artigos 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, do prescrito no n.º 1 do artigo 2.º, e alíneas i) e h) do n.º 2, do artigo 23.º, alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, das alíneas h) e n), do n.º 2, do artigo 35.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no estabelecido na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, no estatuído no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho na sua atual redação, conferida pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, no determinado no Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, na sua atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de outubro, e no estabelecido na Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, na sua atual redação foi aprovado pela Assembleia Municipal, em sessão de 19 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal, em reunião de 30 de outubro de 2015, o presente regulamento municipal de atribuição e gestão das habitações sociais do Município de Lousada.

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 - O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à atribuição e gestão do parque habitacional do Município de Lousada destinado à ocupação de cariz social, disciplinando o uso e a fruição das habitações pelos moradores deles arrendatários.

2 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte estão compreendidos no parque habitacional do Município do Lousada todos os prédios e frações cuja ocupação, por determinação do Município de Lousada, deva ser subordinada ao regime do arrendamento apoiado.

3 – As disposições do presente regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação, inclusive as disposições da Subsecção I, da Secção II, do Capítulo II do presente regulamento, não se aplicam às situações de atribuição de habitações que, por motivos de interesse público, devidamente justificados, se destinem a regularizar necessidades de realojamento decorrentes de:

- a) Situações de emergência social, designadamente, inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- b) Da necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.
- c) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- d) Necessidades de realojamento decorrentes da Rede de Municípios Solidários com as vítimas de violência doméstica;
- e) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;
- f) Ruína de edifícios municipais.

Artigo 2.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preconizado nos artigos 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, do prescrito no n.º 1 do artigo 2.º, nas alíneas i) e h) do n.º 2, do artigo 23.º, na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, nas alíneas h) e n), do n.º 2, do artigo 35.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no estatuído no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho na sua atual redação, conferida pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, e no determinado no Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, na sua atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de outubro e no estabelecido na Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento entende-se:

- a) «**Agregado familiar**», o conjunto de pessoas que residam em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a) a d) e e) do n.º 1, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;
- b) «**Agregado familiar carenciado**», aquele cujo rendimento anual bruto corrigido (RABC) seja inferior a três remunerações mínimas nacionais anuais (RMNA);
- c) «**Arrendatário**», o beneficiário do contrato de arrendamento apoiado das habitações sociais no âmbito do presente regulamento;
- d) «**Deficiente**», pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- e) «**Dependente**», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino superior e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- f) «**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;
- g) «**Espaços utilização comum**», os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens, arrecadações comuns e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, depósitos de gaz, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário;
- h) «**Fator de capitação**», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- i) «**Indexante dos apoios sociais**», 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;
- j) «**Plano de pagamentos parciais**», o acordo a celebrar entre a Câmara Municipal de Lousada e o arrendatário para pagamento, em prestações, das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros são definidos pela Câmara Municipal de Lousada;
- k) «**Rendimento mensal bruto (RMB)**», o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na redação em vigor, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

- l) «**Rendimento mensal corrigido (RMC)**», o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
- I. 0,1 pelo primeiro dependente;
 - II. 0,15 pelo segundo dependente;
 - III. 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - IV. 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - V. 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - VI. Uma percentagem resultante do fator de capitação.
- m) «**Residência permanente**», local onde está instalado o lar do arrendatário e respetivos elementos do agregado familiar, onde eles fazem a sua vida normal e têm organizada a sua vida familiar, social e economia doméstica;
- n) «**Situação de grave carência habitacional**» a situação de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança e ou salubridade, e ou em casos de manifesta exiguidade da área habitável para o número de pessoas do agregado familiar, bem como as situações de necessidade urgente de alojamento no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana;
- o) «**Transferência de Habitação**», mudança do agregado familiar de uma habitação municipal para outra habitação municipal, autorizada pela Câmara Municipal de Lousada.

Artigo 4.º

Fim das habitações

- 1 - As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídos.
- 2 - É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
- 3 - É, ainda, expressamente proibido a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada pelo Município de Lousada, nos termos dos números seguintes.
- 4 - O Município de Lousada pode, mediante apresentação de requerimento fundamentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar.

5 - A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas ao arrendatário pelo presente regulamento.

Capítulo II

Acesso e atribuições das habitações

Secção I

Acesso

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 – Podem aceder à atribuição de uma habitação social todos os cidadãos nacionais e estrangeiros detentores de título válido de permanência no território nacional que, encontrando-se em situação de grave carência económica e habitacional e não estando em nenhuma situação de impedimento prevista no artigo seguinte, preenchem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Sejam residentes no concelho de Lousada há pelo menos dois anos;
- b) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;
- c) Residam em habitação inadequada ao fim habitacional ou à satisfação das necessidades do agregado familiar.

2 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Lousada 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 na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

Artigo 6.º

Impedimentos

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

- a) O candidato ou arrendatário se encontre numa das situações previstas nas alíneas a), b) ou c) do artigo 6.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- b) O candidato ou arrendatário esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1, do artigo 29.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

- c) Existam sérios e fundados indícios de conluio entre os elementos do agregado familiar para ocultar as respetivas situações patrimoniais, com o intuito de, assim, preencher os requisitos habilitadores da atribuição de uma habitação social.

2 - As situações previstas nas alíneas a) e b) do artigo 6.º, Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 - No caso previsto na alínea a), do artigo 6.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, 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 à Câmara Municipal de Lousada avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4 - O arrendatário deve comunicar ao Município de Lousada a existência de 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.

5 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

Secção II

Atribuição das habitações

Subsecção I

Procedimento de atribuição

Artigo 7.º

Regime de atribuição

1 - A atribuição do direito à habitação no âmbito do presente regulamento efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos e propostas de atribuição de direito à habitação que se encontram, à altura, inscritos na lista prevista no artigo 14.º, em função dos critérios de hierarquização e ponderação previstos no artigo seguinte.

2 - A habitação a atribuir deve ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado familiar, de modo a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, tendo em conta a tabela constante do Anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

3 - A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais acentuadas e devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria.

4 - Quando a dimensão do agregado familiar o justifique, podem ser atribuídos ao mesmo candidato duas habitações, de preferência contíguas.

Artigo 8.º

Critérios de hierarquização e ponderação

1 - A atribuição do direito à habitação será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

- a) Tipo e gravidade da carência habitacional do agregado familiar;
- b) Composição, caracterização e escalão de rendimentos do agregado familiar;
- c) Antiguidade da inscrição do agregado familiar na lista nominativa indicada no artigo 14º.

2 - A ordenação dos pedidos será determinada pela pontuação atribuída a cada um deles em resultado da aplicação da matriz prevista no Anexo I ao presente regulamento que, será pública, e compreenderá a ponderação dos critérios enunciados no número anterior.

3 - O Município de Lousada poderá, a todo o tempo, aprovar ou modificar a matriz ou emitir instruções para a interpretação, adaptação ou conformação da mesma.

Artigo 9.º

Critérios de preferenciais

Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, serão ponderados os seguintes critérios preferenciais, por ordem decrescente:

- a) Número de elementos menores no agregado familiar;
- b) Número de doentes crónicos, acamados ou deficientes no agregado familiar;
- c) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Agregado familiar com rendimento *per capita* inferior.

Subseção II

Pedido de atribuição

Artigo 10.º

Pedido de atribuição

1 - O pedido de atribuição de uma habitação devidamente instruído deve ser submetido em formulário próprio, disponível no sítio da internet do Município de Lousada, em formato digital, para o correio eletrónico cm-lousada@cm-lousada.pt ou entregue nos serviços de atendimento ao público do Município de Lousada, em formato papel.

2 - O processo físico devidamente instruído deve ser entregue nos serviços de atendimento da Ação Social do Município de Lousada, ou, remetido por carta registada, com aviso de receção para a morada Praça Dr. Francisco Sá carneiro, 4620-695, Lousada.

Artigo 11.º

Instrução do pedido

1 - O formulário previsto no artigo anterior deve ser devidamente preenchido, de forma legível e assinado pelo requerente.

2 - Para a apreciação do pedido, o requerente deve apresentar, obrigatoriamente, para todos os elementos do agregado familiar, os seguintes documentos:

- a) Fotocópia do cartão de cidadão ou bilhete de identidade ou passaporte, do cartão de contribuinte e do cartão de eleitor;
- b) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores;
- c) Fotocópia da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, no caso de estrangeiros;
- d) Recibo de vencimento e comprovativo de entrega e respetiva nota de liquidação da declaração de IRS do último ano fiscal aplicável e/ou outras fontes de rendimento;
- e) Fotocópia dos documentos de identificação da segurança social;
- f) Recibo de renda ou contrato de arrendamento;
- g) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia comprovativo do tempo de residência no concelho de Lousada há mais de dois anos;
- h) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos declarados no requerimento.

3 - No caso de existirem dúvidas sobre a veracidade das declarações prestadas no formulário e documentos comprovativos, anteriormente referidos, os serviços podem realizar as diligências necessárias no sentido de aferir da sua veracidade, podendo, inclusivamente, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos

Artigo 12.º

Indeferimento liminar

1 - Considera-se liminarmente indeferido o pedido de habitação mencionado no artigo 10º, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) O pedido seja ininteligível;
- b) O requerente não seja residente no concelho de Lousada, há pelo menos dois anos;

- c) O requerente após notificação, não entregue os documentos solicitados ou preste os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
- d) O requerente e o respetivo agregado familiar não reúnam as condições de acesso definidas no artigo 5º do presente regulamento.

2 - Os requerentes são notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do seu pedido de atribuição de habitação, no prazo de 30 dias úteis.

Artigo 13.º

Deferimento do pedido

1 - Reunidas as condições de acesso, os requerentes serão notificados, por carta registada, com aviso de receção, da decisão do deferimento do seu pedido e inscrição na listagem prevista no artigo seguinte, no prazo de 30 dias uteis.

2 - Os pedidos já admitidos poderão, a todo o tempo, ser excluídos, caso se venha a constatar a existência de algum dos impedimentos previstos no artigo 6.º.

3 - A notificação prevista no n.º 1 do presente artigo considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente ao requerente ou qualquer elemento que compõe o agregado familiar, desde que para efeito fique registada em auto, devidamente, assinado pelo notificado e o técnico municipal com competência funcional para o ato.

4 - Da notificação prevista nos números anteriores deve constar:

- a) A identificação do requerente que será o titular do arrendamento, 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 e calculada nos termos previstos no presente regulamento, bem como as condições e a forma para efetuar o seu pagamento;
- e) A minuta do contrato de arrendamento elaborado nos termos previstos no artigo 17.º do presente regulamento, e a informação sobre os direitos e as obrigações a ele associados;
- f) A data da assinatura do contrato de arrendamento e entrega das chaves do fogo habitacional atribuído.

Artigo 14.º

Lista

1 - Os pedidos de atribuição do direito à habitação apresentados pelos interessados, nos termos do artigo 10.º, do presente regulamento, são inscritos numa lista de candidatos às habitações sociais do Município

de Lousada, que será, permanentemente, atualizada em função dos pedidos que forem sendo apresentadas e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados.

2 - A inscrição poderá, ainda, ser feita mediante o preenchimento de um formulário de candidatura, pelos técnicos da área social da Câmara Municipal de Lousada ou, através, do encaminhamento de uma ficha de articulação, elaborada no âmbito do MEISI (Modelo Estratégico de Intervenção Social Integrada), para os serviços da ação social da Câmara Municipal de Lousada.

3 - A lista referida nos números anteriores é composta pelos pedidos e propostas de atribuição de habitação, pela respetiva classificação e indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar.

4 - Todas as informações prestadas pelos interessados, no âmbito do pedido de atribuição do direito à habitação serão sempre passíveis de confirmação ou atualização pelos próprios ou oficiosamente pelos serviços de ação social, com vista a possibilitar a permanente reavaliação do processo de candidatura.

5 - Sem prejuízo da proteção de dados pessoais, ao abrigo da legislação em vigor, os serviços da ação social devem promover a publicitação no sítio da internet do Município de Lousada e ou em área de acesso ou de circulação livre de pessoas, de informações sobre a listagem, as condições de inscrição na listagem, a forma local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

Artigo 15.º

Cancelamento da inscrição

1 - Sem prejuízo dos casos previstos no artigo 13.º, as inscrições na lista prevista no número anterior são, automaticamente, canceladas quando ocorra uma das seguintes situações:

- a) Salvo justo impedimento, a falta de comparência do requerente e/ou qualquer membro do agregado familiar na atribuição e assinatura do contrato de arrendamento apoiado;
- b) A recusa infundada, pelo requerente, da habitação atribuída;
- c) A não ocupação da habitação atribuída, no prazo estipulado;
- d) A prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento pelo requerente ou qualquer membro do agregado familiar no âmbito ou para efeito da atribuição de uma habitação.

2 - A recusa prevista na alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da legislação em vigor, e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

3 - A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado do médico assistente e de vistoria à habitação por parte dos serviços municipais, na sequência da recusa do candidato.

4 – O cancelamento da inscrição referida na alínea d) do número anterior não preclude a ação penal que ao caso possa caber.

5 – Os requerentes ou membros do agregado familiar cujos pedidos foram cancelados, nos termos do n.º 1, ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

Capítulo III

Do arrendamento

Artigo 16.º

Forma

A atribuição da habitação formaliza-se mediante a celebração de contrato de arrendamento, por escrito, no regime de arrendamento apoiado.

Artigo 17.º

Contrato de arrendamento apoiado

1 - A aceitação da habitação atribuída é formalizada pela assinatura do contrato de arrendamento apoiado, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada.

2 - O contrato de arrendamento apoiado é assinado em duplicado ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

3 - À data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, o interessado deve cumprir com todas as condições de acesso previstas no artigo 5.º.

4 - Do contrato de arrendamento apoiado deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do representante do Município de Lousada, na qualidade de senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio;
- h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- j) A menção do fim a que a fração se destina;
- k) A menção expressa às causas de resolução do contrato;

l) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do presente regulamento e que se compromete ao seu cumprimento;

m) A data de celebração.

5 - As alterações ao contrato de arrendamento apoiado, subsequentes à sua celebração, serão sempre formalizadas através de aditamento ao mesmo.

6 – Nas situações previstas no n.º 3 do artigo 1.º a habitação é atribuída em arrendamento mediante registo em livro próprio ou suporte informático do qual deverá constar as seguintes menções:

a) As menções previstas nas alíneas b) e c) do n.º 4 do presente artigo;

b) A menção da necessidade habitacional se urgente ou temporária;

c) A data de admissão;

d) O montante da renda.

Artigo 18.º

Prazo

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

2 - Findo o prazo previsto no número anterior, se nenhuma das partes se opuser à renovação, o contrato renova-se automaticamente, no seu termo, por períodos mínimos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.

Artigo 19.º

Oposição à renovação

1 – Sem prejuízo do 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.

2 – O Município de Lousada só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as condições cumulativas previstas na alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 19.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro

3 – Para efeitos do número anterior o Município de Lousada deve enviar uma comunicação ao arrendatário nos termos e prazos previstos no NRAU.

Capítulo IV

Utilização e uso

Secção I

Da utilização

Artigo 20.º

Fim

1 – Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e respetivo agregado familiar, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional.

2 - A prática na habitação social de qualquer atividade profissional pelo arrendatário, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Município de Lousada.

3 - A autorização prevista no número anterior só poderá ser concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial da utilização da habitação previsto no n.º 1 e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

4 - O Município de Lousada pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 21.º

Ocupação efetiva

1 - O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação no prazo de 30 dias após a assinatura do contrato e entrega das respetivas chaves.

2 – Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º a não ocupação efetiva da habitação, sem fundamento bastante, no prazo previsto no número anterior, determinará a resolução do contrato.

Artigo 22.º

Residência permanente

1 - O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional arrendado.

2 - O arrendatário deverá comunicar ao Município de Lousada todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos, sendo que, qualquer ausência superior a sessenta (60) dias carece de prévia autorização do Município de Lousada.

3 - Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada por período igual ou superior a seis meses, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica organizada, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

Artigo 23.º

Comunicações

1 - Constitui, em especial, obrigação do arrendatário comunicar ao Município de Lousada:

- a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar inscrito, o abandono ou a ausência temporária de algum dos seus elementos por período superior a 120 dias, apresentando, neste último caso, os motivos que a justificam;
- b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional arrendado, os danos provocados no mesmo e a responsabilidade na respetiva produção, bem como qualquer obra a realizar, mesmo que seja considerada de benfeitoria;
- c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

2 - A falta de comunicação, pelo arrendatário, para os efeitos previstos nas alíneas do número anterior, consubstancia um incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 24.º

Deveres de conduta dos arrendatários

Constituem, em especial, deveres de todos os arrendatários:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo município;
- b) Facultar o acesso à habitação social aos representantes do Município de Lousada, para vistoria ou realização de obras de conservação no mesmo;
- c) Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- d) Não conferir à habitação um uso diferente do decorrente do contrato de arrendamento apoiado, nem destiná-lo a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- e) Manter asseado a habitação social, bem como as demais zonas comuns;
- f) Não conservar na habitação animais domésticos sem autorização prévia do Município de Lousada nos termos do artigo 35.º do presente regulamento;
- g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- h) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
- i) Manter o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;

- j) Restituir o fogo habitacional no estado de conservação em que o mesmo foi atribuído, sem prejuízo do desgaste resultante da sua utilização normal;
- k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- l) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem 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;
- m) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- n) Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou perigoso;
- o) Promover a instalação e a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás natural, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
- p) Não instalar na sua habitação botijas de gaz propano ou butano;
- q) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;
- r) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a 60 dias consecutivos, salvo se tal for previamente autorizado;
- s) Não instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente, se puder perturbar os restantes moradores;
- t) Não colocar nas janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, partes comuns ou a via pública;
- u) Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Lousada;
- v) Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;
- w) Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- x) Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, bem como proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável;
- y) Não colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;
- z) Não realizar, sem autorização prévia do Município de Lousada, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem ou alterem a estrutura ou as condições

de utilização da habitação ou do respetivo logradouro, tais como abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores.

Artigo 25.º

Obras de conservação e limpeza

São da responsabilidade do arrendatário as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, nomeadamente manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos, reparação de rodapés, portas interiores e estores, substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha, substituição de vidros partidos e pinturas interiores.

Artigo 26.º

Responsabilização dos arrendatários

1 - O arrendatário é responsável pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

2 - O arrendatário é responsável, também, pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas habitações e nas áreas comuns provocados, por ação ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

3 - Nas situações de danos previstos nos números anteriores, o Município de Lousada notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

4 - Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o Município de Lousada realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, acrescido de 25%.

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

6 - Findo o prazo indicado no número anterior sem que, o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, sem justificação bastante, o Município de Lousada 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 27.º

Benfeitorias

1 - As benfeitorias realizadas pelo arrendatário na habitação social fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

2 - As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

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

Artigo 28.º

Vistoria

1 - O Município de Lousada pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais arrendados.

2 - A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

- a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;
- b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;
- c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos 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 reabilitação ou restauro.

3 - A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

4 - Da vistoria realizada na habitação será lavrado um auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nela realizados, bem como a indicação das obras de conservação e limpeza, da responsabilidade do arrendatário, necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação.

5 - Nas situações de necessidade de realização de obras de conservação e limpeza nos termos do número anterior o Município de Lousada notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação e do prazo facultado para o efeito.

6 - Para efeitos do disposto no número anterior dever-se-á aplicar com as devidas adaptações o procedimento previsto no n.º 4 a 6 do artigo 26.º.

Artigo 29.º

Acesso ao fogo habitacional municipal

1 - Os arrendatários permitirão o acesso às habitações, aos representantes do Município de Lousada, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora a acordar entre as partes.

2 - A recusa injustificada de permitir o acesso às habitações para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 30.º

Obras de manutenção, conservação e reabilitação geral

1 - Ficam a cargo do Município de Lousada 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 fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

2 – Caberá, ainda, ao Município de Lousada realizar as obras de conservação indispensáveis à adequada fruição da habitação e que resultem do normal desgaste e utilização do mesmo.

Secção II

Utilização de áreas comuns e externas

Artigo 31.º

Espaços 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, devendo utiliza-los 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.

2 - É expressamente proibido aos arrendatários, nomeadamente:

- a) Utilizar os espaços comuns para fins particulares;
- b) Deixar as entradas comuns do prédio abertas, quer de dia quer de noite, ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
- c) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança de pessoas ou do prédio;
- d) Permanecer na escadaria destinada, exclusivamente, ao acesso das habitações;
- e) Fazer ruídos na escadaria que impeçam o sossego dos outros moradores;
- f) Aplicar letreiros ou qualquer outro elemento publicitário, alusivo ou não a uma atividade profissional, em zona comum;

- g) Colocar qualquer tipo de objetos ou veículos nos espaços comuns do prédio, nomeadamente bicicletas ou outras viaturas, estendais, calçado, entre outros;
- h) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais domésticos devidamente autorizados, sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejetos nas referidas partes comuns;
- i) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica dos espaços comuns para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;
- j) Danificar qualquer elemento decorativo da entrada, nomeadamente vasos ou qualquer outro equipamento;
- k) Despejar lixo ou sucata nos jardins envolventes dos edifícios e executar as plantações;
- l) Destruir ou prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos arrendatários pela Câmara Municipal de Lousada, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;
- m) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares nas fachadas, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Lousada.

3 - A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários.

Artigo 32.º

Espaços exteriores

- 1 - É totalmente proibida a deposição de lixos ou sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores.
- 2 - Os arrendatários devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços exteriores da área da sua residência.

Artigo 33.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

- 1 – Em caso de violação dos artigos anteriores o Município de Lousada notificará os arrendatários das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns e espaços exteriores, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originariamente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.
- 2 - O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará o Município de Lousada a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º do presente regulamento.

Artigo 34.º

Relações de vizinhança

É expressamente proibido aos arrendatários a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

- a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais moradores, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- e) Sacudir tapetes, toalhas de mesa ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos, nomeadamente os logradouros existentes no rés-do-chão.

Artigo 35.º

Animais

1 – O alojamento, permanente ou temporário, de animais, nomeadamente cães, gatos e ou aves engaioladas ou outros animais domésticos de pequeno porte está sujeito a autorização prévia do Município de Lousada, na medida em que pelas suas características não sejam susceptíveis de incomodar os utentes do prédio nem prejudicar a higiene e limpeza do mesmo, sendo sempre proibida a sua permanência em varandas ou terraços

2 – O alojamento referido no número anterior fica limitado a um animal por habitação.

3 - É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços municipais de que o Município de Lousada é proprietário, nos termos previstos na legislação e regulamentação específica em vigor.

Secção III

Da modificação e transmissão

Artigo 36.º

Modificação do agregado familiar

1 - Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir na habitação atribuída.

2 - Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Lousada, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento 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, ou concretização de situação de união de facto.

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

4 - As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pelo Município de Lousada e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5 - A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do direito à ocupação, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

6 - Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

Artigo 37.º

Exclusão de elemento do agregado familiar

1 – Verificadas situações de incumprimento do presente regulamento e atendendo à gravidade e reiteração das mesmas, poderá o Município de Lousada determinar a exclusão de um ou vários elementos do agregado familiar, oficiosamente ou a pedido do arrendatário.

2 - A exclusão de qualquer elemento do agregado familiar inscrito, por vontade do arrendatário, deverá ser previamente requerida ao Município de Lousada, por escrito, e devidamente justificada.

3 - O Município de Lousada decidirá da pretensão do arrendatário em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

4 - A decisão de exclusão de um elemento do agregado, prevista nos números anteriores será notificada, por escrito, ao arrendatário e, em caso de exclusão, ao elemento excluído, conferindo um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.

5 - Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, a Câmara Municipal de Lousada poderá determinar e executar o despejo coercivo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

6 - A verificação de alguma das situações enunciadas no presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para habitação com tipologia

adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 38.º

Coabitações

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelotação da habitação atribuída.

Artigo 39.º

Transmissão

1 - A morte ou o abandono, pelo arrendatário, do fogo habitacional determina a caducidade do arrendamento, no prazo de 90 dias após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida e autorizada a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

2 - Em caso de morte ou incapacidade e ainda no caso de ausência do arrendatário por período superior a seis meses, sem prévio consentimento do Município de Lousada, a atribuição da habitação poderá ser transmitida para o cônjuge, e na falta deste, por uma única vez, na linha reta, desde que qualquer um destes comprovadamente coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.

3 - A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta (60) dias e apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.

4 - Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de novo contrato.

5 - Para efeitos comprovativos dos números anteriores, deve o requerente juntar cópia da certidão de óbito e cópia do assento de casamento ou, no caso de união de facto, documento comprovativo de morada e declaração da Junta de Freguesia que ateste por reconhecimento pessoal tal facto.

Capítulo V

Das transferências e permutas

Artigo 40.º

Transferência

1 - A transferência dos agregados familiares para habitação distinta da atribuída, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

2 - É proibida a permuta de habitações municipais entre arrendatários.

3 - A violação do disposto no número anterior determina a resolução do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 41.º

Transferência por iniciativa do arrendatário

1 - O Município de Lousada pode autorizar, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, a transferência do respetivo agregado familiar para outra habitação, desde que a pretensão seja motivada:

- a) Por doença grave ou crónica que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação;
- b) Extrema gravidade sociofamiliar e com risco para a integridade física, menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que exclusivamente para a proteção e salvaguarda da vítima;
- c) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado;
- d) Por impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para a habitação atribuída, se, por força da transferência, puder a mesma vir a ser menor não podendo, em qualquer caso, haver sobreocupação da habitação.

2 - O pedido de transferência, será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

3 – O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, apenas pode ser deferido se estiverem reunidas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Inexistência de rendas em atraso ou cumprimento de plano de pagamentos parciais;
- b) Boas condições de conservação da habitação arrendada, comprovadas mediante avaliação do Município de Lousada, salvo se o arrendatário suportar o custo das obras de recuperação do mesmo.

4 - Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município de Lousada, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes àquela decisão.

5 - A transferência prevista no número anterior, está dependente da existência de habitação vaga e com tipologia adequada.

Artigo 42.º

Mobilidade

1 - O Município de Lousada, após audição do interessado, pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário quando ocorrer uma das seguintes situações:

- a) Desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar;
- b) Necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do parque habitacional, nomeadamente para efeitos de manutenção recuperação ou reabilitação do edificado;
- c) A transferência se imponha por razões de segurança do agregado familiar ou emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais.

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

3 - A mobilidade, quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento e calculo da respetiva renda, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação.

4 – Para efeitos do disposto no n.º 1 do presente artigo, o Município de Lousada deve comunicar a resolução do contrato, nos termos do n.º 7, do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com as seguintes menções:

- a) Identificação da morada da nova habitação;
- b) Indicação do fundamento da mobilidade;
- c) Indicação da obrigação de desocupação e entrega da habitação;
- d) Indicação do prazo para a desocupação e entrega da habitação, nunca inferior a 90 dias;
- e) Referencia à consequência do não cumprimento da obrigação de desocupação e entrega da habitação, nomeadamente despejo.

5 - A recusa ou a falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado constitui fundamento para o despejo.

6 - Para efeitos do disposto no número anterior, o Município de Lousada deve requisitar a presença da Polícia Municipal, das viaturas e do pessoal necessário ao transporte dos bens para a nova habitação.

Capítulo VI

Da renda

Artigo 43.º

Valor da renda

1 - As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 - Para determinação da renda os arrendatários devem apresentar, trianualmente ou quando solicitados, pelo Município de Lousada, os documentos comprovativos dos respetivos rendimentos considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010 de 16 de junho, bem como do agregado familiar.

3 - O incumprimento do disposto no número anterior ou as falsas declarações constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento e eventual responsabilidade criminal do declarante.

Artigo 44.º

Renda máxima e mínima

1 – O valor da renda não pode exceder a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

2 – O valor da renda não pode ser inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

3 - Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os munícipes a quem forem atribuídas as habitações, provocados pelas atualizações das rendas, o Município de Lousada poderá deliberar que à renda devida, calculada nos termos do presente regulamento, seja aplicada um coeficiente de correção a definir, bem como deliberar a adoção de outro tipo de medidas de apoio social.

Artigo 45.º

Atualização e revisão da renda

A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do previsto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 46.º

Pagamento da renda

1 - A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga no prazo de 8 dias a contar da data anterior, pela forma indicada pelo Município de Lousada, salvo no caso de fixação de prazo diferente no contrato de arrendamento.

2 - A partir do dia fixado no número anterior e nos 22 dias subsequentes, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa em vigor para as dívidas ao Estado, sem prejuízo de sanção mais gravosa prevista no contrato de arrendamento.

3 - A renda pode ser paga nos serviços de tesouraria da Câmara Municipal de Lousada, mediante a emissão do respetiva guia a solicitar nos Serviços da Frente de Atendimento ao Munícipe, ou, por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, sendo que o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 47.º

Plano de pagamentos parciais

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão regularizar os pagamentos em falta através de um plano de pagamentos parciais, a aprovar pelo Município de Lousada, sempre que se verifique manifesta a carência económica do mesmo.

Capítulo VII

Da cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 48.º

Causas de cessação

São causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado, nos termos e para os efeitos do previsto no presente regulamento:

- a) A resolução;
- b) A renúncia do arrendatário;
- c) As demais causas previstas por lei ou regulamento.

Artigo 49.º

Resolução

1 – Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 – Além das causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado previstas no presente regulamento, no NRAU e no artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado, pelo senhorio:

- a) Não ter o arrendatário e respetivo agregado familiar necessidade de ocupar o fogo habitacional;
- b) O não uso da habitação pelo arrendatário ou pelo agregado familiar;
- c) Violação de alguma das obrigações previstas no presente regulamento e que, pelo seu carácter reiterado ou pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ou impraticável a manutenção da ocupação;
- d) Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento pelo requerente ou qualquer membro do agregado familiar.

3 – Nos casos previstos no número anterior e no artigo 42.º do presente regulamento, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Lousada opera por comunicação desta ao arrendatário, por carta registada com aviso de receção ou notificação pessoal, onde, fundamentalmente, se invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

4 – Da comunicação prevista no número anterior deve constar as seguintes menções:

- a) Indicação da causa da resolução do contrato;

b) Indicação do prazo, no mínimo de 60 dias, para desocupação e entrega voluntária da habitação.

5 - Para efeitos da cessação do contrato de arrendamento apoiado deve ser sempre garantida a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo

Artigo 50.º

Renuncia

Há renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação nas situações previstas no artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 51.º

Restituição da habitação

1 - O arrendatário deverá restituir a habitação, independentemente da causa que lhe está na origem, 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 pela perda ou deterioração do fogo habitacional, não excetuadas no número anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 52.º

Ocupação abusiva

1 – Quem ocupar, total ou parcialmente, habitações sociais do Município de Lousada, sem que para o efeito seja detentor de um contrato de arrendamento ou documento de atribuição ou de autorização que fundamente tal ocupação, está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, na comunicação feita, para o efeito, pelo Município de Lousada, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

2 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 59.º do presente regulamento.

3 - O Município de Lousada executará, com caráter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativos dos fogos e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

4 - Os bens encontrados na habitação não sendo perecíveis ou deterioráveis permanecerão sob a guarda do Município de Lousada, por período não superior a seis meses, sendo que findo o referido período deverão os mesmos ser considerados abandonados a favor daquela aplicando-se o disposto na parte final do n.º 8 do artigo 57.º.

Artigo 53.º

Danos

1 - Se, aquando do acesso à habitação pelo Município de Lousada subsequente a qualquer caso de cessação do contato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato de arrendamento apoiado, o Município de Lousada tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior dever-se-á aplicar o procedimento previsto no n.º 3 a 6 do artigo 26.º.

Capítulo VIII

Do despejo

Artigo 54.º

Competência

O despejo administrativo das habitações sociais propriedade do Município de Lousada é objeto de deliberação da Câmara Municipal, na sequência da proposta do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada.

Artigo 55.º

Despejo

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento voluntário da obrigação de desocupar e entregar a habitação ao Município de Lousada, podendo para o efeito requisitar as autoridades policiais competentes.

Artigo 56.º

Causas de Despejo

1 - Constituem causas de despejo, para além das elencadas na legislação em vigor e das previstas no presente regulamento, os seguintes factos:

- a) O incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente regulamento, apesar de previamente ser concedido aos arrendatários um prazo para a integral reposição da situação;
- b) A falta de pagamento da renda, encargos ou despesas nos termos e prazos previstos e fixados no presente regulamento;
- c) A não-aceitação da renda atualizada devidamente notificada;

- d) A recusa dos arrendatários, depois de devidamente notificados, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal de Lousada em violação do disposto neste regulamento;
- e) A recusa, dos arrendatários depois de devidamente notificados, em reparar os danos causados nas habitações e zonas comuns, causados por si ou pelo seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Lousada, pelas despesas incorridas com a reparação desses danos;
- f) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;
- g) A prestação intencional 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;
- h) O incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que tenha admitido em coabitação permanente sem autorização prévia do Município de Lousada;
- i) O abandono definitivo e a posse ilegal da habitação;
- j) A ameaça à integridade física, tentativa de agressão ou agressão efetiva a qualquer colaborador do Município de Lousada ou aos seus bens pessoais.

2 - A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, determina a sua resolução e constitui fundamento para despejo.

3 - As situações previstas na alínea i) do n.º 1 do presente artigo determinam o despejo imediato, isto é, dispensado de inquérito prévio e isento das diligências probatórias previstas no artigo seguinte do presente regulamento.

Artigo 57.º

Do procedimento

1 - A ordem de despejo será precedida de inquérito sumário efetuado pelo Município de Lousada, que se destina à verificação dos pressupostos da resolução do contrato e do despejo bem como 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 defesa, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação de defesa 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 de despejo, do que será notificado o arrendatário.

5 - Excecionalmente, a proposta de decisão de despejo pode ser substituída por uma decisão de transferência compulsiva para um outro empreendimento de habitação social, sob proposta devidamente fundamentada do Município de Lousada.

6 - Depois de notificado, o arrendatário 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 Lousada.

7 - Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes.

8 – Salvo acordo em sentido contrário, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município de Lousada, são considerados abandonados a favor desta, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO IX

CONTRA-ORDENAÇÕES E COIMAS

Artigo 58.º

Sanções

1 - Sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constituem contraordenações a violação do disposto no n.º 2, do artigo 25.º, do n.º 3, do artigo 30.º e dos artigos 31.º, 33.º e 34.º do presente regulamento, punível com coima mínima de 3,74€ e máxima de 3.740€.

2 - A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 59.º

Medida da Coima

A determinação da medida da coima faz-se em função da gravidade da contraordenação, da culpa, da situação económica do agente e do benefício económico que retirou da prática da contraordenação.

Artigo 60.º

Competência

1 - A competência para determinar a instrução de processos de contraordenação e para a aplicação das coimas é do Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação e subdelegação, nos termos legais.

2 - O produto das coimas constitui receita municipal.

Capítulo X

Disposições finais

Artigo 61.º

Sanções

Sem prejuízo do procedimento criminal que seja aplicável ao caso em concreto nos termos legais, fica impedido de aceder a uma habitação no âmbito do presente regulamento e ou beneficiar de qualquer outro tipo de apoio social atribuído ou a atribuir pelo Município de Lousada, por um período de 2 anos:

- a) O arrendatário ou elemento do agregado familiar que preste falsas declarações ou omita informação relevante para o processo de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado;
- b) O arrendatário ou elemento do agregado familiar que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa sem autorização do Município de Lousada;
- c) A pessoa que ocupe ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de habitação pertencente ao Município de Lousada;
- d) O arrendatário ou elemento do agregado familiar tenha visto cessar o contrato de arrendamento de uma habitação social no Município de Lousada, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes da ocupação da habitação social;
- e) Quando, sobre o arrendatário ou qualquer elemento do agregado familiar existam sérios e relevantes indícios da prática de atividades criminosas ou quando, pelas condutas que tenham assumido, possam colocar em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;
- f) O arrendatário que recusar, depois de devidamente notificado e de lhe ter sido concedido prazo, em demolir ou retirar as obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Lousada e em infração às normas legais aplicáveis;
- g) O arrendatário que recusar reparar os danos causados, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou as obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade das habitações, ou a indemnizar o Município de Lousada pelas despesas efetuadas com as mesmas, depois de devidamente notificado e de lhe ter sido concedido prazo para tal.

Artigo 62.º

Serviço de apoio à gestão da habitação social

1 – O Município de Lousada instituirá um serviço de apoio à gestão das habitações sociais do qual farão parte os técnicos pertencentes aos serviços municipais com competências no âmbito da habitação social, designados, pelo Presidente da Câmara, para o efeito.

2 – O gabinete de apoio à gestão das habitações sociais reunirá, no mínimo, uma vez por mês, sendo o dia e local da reunião fixados mediante convocatória com antecedência mínima de 48 horas.

3 - Os arrendatários e todos os demais interessados poderão junto daquele serviço obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento.

4 - As pretensões dos arrendatários, junto daquele serviço devem ser apresentadas diretamente pelo arrendatário, sendo este o interlocutor do Município de Lousada para a gestão da respetiva habitação.

5 - Em caso de impedimento do arrendatário, podem as pretensões dos arrendatários ser apresentadas por representante do arrendatário, devidamente habilitado enquanto tal.

Artigo 63.º

Notificações

1 - As notificações previstas no presente regulamento, salvo quando diferentemente regulado, serão remetidas para o endereço da habitação arrendada e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

2 - As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento apoiado serão, simultaneamente, notificadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo e em legislação especial.

Artigo 64.º

Declarações

1 - A prestação de falsas declarações pelo arrendatário ou qualquer elemento do agregado familiar é punível nos termos da lei penal.

2 - Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelo arrendatário ou qualquer elemento do agregado familiar podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

3 - A confirmação, acesso e tratamento dos dados pessoais do arrendatário e dos elementos do agregado familiar, prestados no âmbito do presente regulamento ficam sujeitos ao regime previsto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 65.º

Aplicação subsidiária

1 - O Município de Lousada emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento.

2 - O contrato de arrendamento apoiado ficará submetido ao regime jurídico do arrendamento apoiado, à disciplina constante do presente regulamento e subsidiariamente ao Código Civil e ao NRAU.

Artigo 66.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, são revogadas todas as normas constantes em regulamentos municipais, bem como os atos e procedimentos administrativos, que contrariem as suas disposições, no âmbito do seu objeto.

Artigo 67.º

Anexos

O anexo I referido no presente regulamento faz parte integrante do mesmo.

Artigo 68.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.