REGULAMENTO
DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO MUNICIPIO DE ESTARREJA

Regulamento n.º 04/2015

Aprovado em Câmara Municipal a 10/12/2015

Aprovado em Assembleia Municipal a 21/12/2015

Regulamento das Habitações Sociais do Municipio de Estarreja

ÍNDICE

CAPÍTULO I	**DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES**	
Artigo 1.º	- Lei Habilitante	4
Artigo 2.º	- Objeto e Ambito	4
Artigo 3.º	- Objetivo	4
Artigo 4.º	- Definições	4
Artigo 5.º	- Fins Habitacionais	6
CAPÍTULO II	**ACESSO E ATRIBUIÇÃO**	
Artigo 6º	- Destinatários	6
Artigo 7.º	- Condições de Acesso	6
Artigo 8º	- Impedimentos	7
Artigo 9.º	- Regime de Atribuição	8
Artigo 10.º	- Procedimentos e Critérios de Atribuição	8
Artigo 11.º	- Critérios de Ponderação	9
Artigo 12.º	- Candidaturas	9
Artigo 13.º	- Exclusão	9
Artigo 14.º	- Presunção de Rendimentos	10
CAPÍTULO III	**PROCEDIMENTO CONCURSAL**	
Artigo 15.º	- Instrução da candidatura	10
Artigo 16.º	- Organização das candidaturas	11
Artigo 17.º	- Análise das Candidaturas	12
Artigo 18.º	- Atribuição de habitação	13
Artigo 19.º	- Decisão	13
CAPÍTULO IV	**HABITAÇÕES E OCUPAÇÃO**	
Artigo 20.º	- Contrato de arrendamento	13
Artigo 21.º	- Titularidade do Contrato	14
Artigo 22.º	- Duração e renovação do contrato	14
Artigo 23.º	- Ocupação da habitação	15
Artigo 24.º	- Cessação do direito à ocupação da habitação	15
Artigo 25.º	- Alterações do agregado familiar	16
Artigo 26.º	- Regime excecional de autorização de paermanência temporária	17
Artigo 27.º	- Coabitação	17
Artigo 28.º	- Transmissão da titularidade do Contrato	17
Artigo 29.º	- Renda	18
Artigo 30.º	- Atualização e Revisão da Renda	19
Artigo 31.º	- Vencimento e Pagamento da Renda	20
Artigo 32.º	- Incumprimento do dever de pagamento da renda	20
Artigo 33.º	- Transferência de habitação	21
Artigo 34.º	- Condições de transferência	21
Artigo 35.º	- Transferência por iniciativa da Câmara Municipal	21
Artigo 36.º	- Transferência requerida pelos Arrendatários	22

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 37.º	- Responsabilidade e deveres do Município	23
Artigo 38.º	- Deveres dos arrendatários	23
Artigo 39.º	- Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum	25
Artigo 40.º	Competências de gestão de partes de uso comum	25
CAPÍTULO V	**CESSAÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO**	
Artigo 41.º	- Formas de cessação do direito de ocupação	26
Artigo 42.º	- Efeitos da cessação	26
Artigo 43.º	- Renúncia e revogação	26
Artigo 44.º	- Resolução pelo Município de Estarreja	26
Artigo 45.º	- Procedimento de cessação da utilização	27
Artigo 46.º	- Causas do Despejo	28
CAPÍTULO VI	**DISPOSIÇÕES FINAIS**	
Artigo 47.º	- Sanções	29
Artigo 48.º	- Dúvidas e Omissões	29
Artigo 49.º	- Alteração e Revisão	29
Artigo 50.º	- Entrada em vigor e aplicação	29

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Nota Justificativa

Considerando o direito à habitação consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, e a valorização e dignificação da qualidade de vida da população, o Município de Estarreja no âmbito do quadro legal das suas atribuições e competências consolidadas na Lei n.º75/2013, de 12 de Novembro, propõe-se prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações respetivas e, especialmente, no que respeita à habitação e ao desenvolvimento social, previstas nas alíneas h) i) e m) do art.º 23.º da referida Lei, numa perspetiva de combate à pobreza e exclusão social.

Com base nestes pressupostos, e estando o direito à habitação constitucionalmente consagrado, o Município tem vindo a intervir nesta área que destaca como um vetor essencial no quadro da intervenção social, assegurando um melhor e mais justo apoio aos munícipes sem capacidade financeira para aceder a uma habitação dotada de conforto, salubridade e segurança no mercado privado, perspetivando a inclusão de todos cidadãos e o combate à pobreza. Neste sentido, o parque habitacional propriedade do Município constitui uma alternativa com características de habitabilidade, com carater temporário e transitório, a agregados familiares que se encontrem em situação de vulnerabilidade socioeconómica.

Neste contexto, o presente Regulamento define e estabelece as regras e condições aplicáveis à atribuição e gestão de habitações do Município de Estarreja, em regime de arrendamento apoiado no âmbito da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, em vigor a partir de 1 de março de 2015, e que introduziu alterações à anterior legislação nesta área.

Pretende-se, desta forma, assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias carenciadas, mas também exigir dos agregados familiares que beneficiam ou venham a beneficiar da atribuição de habitação social, uma maior capacitação e responsabilidade, através do desenvolvimento de ações do Município em parceria com as entidades públicas e privadas competentes, com vista à progressiva inclusão social e autonomização das famílias.

O Município, assente em políticas sociais de habitação promotoras de justiça e equidade e de valorização da qualidade de vida da população, entende que os custos inerentes à construção e conservação das habitações municipais suportados e a suportar para garantir o acesso a uma habitação condigna a pessoas de escassos recursos económicos, estão claramente justificados e superados, em larga medida, pelo benefício que possibilita como resposta a situações de necessidade social.

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, em Diário da República n.º 198/2015, II série de 09.10.2015, e na Internet, no sítio institucional do município.

O projeto de Regulamento das Habitações Sociais do Município de Estarreja foi aprovado pela Câmara Municipal de Estarreja, por deliberação n.º 348/2015 em reunião ordinária, de 10/12/2015, nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Foi posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal de Estarreja, na reunião ordinária, de 21/12/2015, fazendo uso da competência que lhe é atribuída pela alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Artigo 1.º |Lei Habilitante

O presente Regulamento enquadra-se no disposto nos artigos 65.º da Constituição da República Portuguesa, em conformidade com o disposto artigo 23º, n.º 2, alínea h), i) e m), artigo 25.º, n.º 1, alínea g), e artigo 33.º, n.º 1, alíneas k) e v) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º | Objeto e Âmbito

1. O presente Regulamento define e estabelece as regras e condições aplicáveis à atribuição e gestão de habitações em regime de arrendamento apoiado, propriedade do Município de Estarreja, no âmbito da legislação vigente, nomeadamente Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou do regime legal que lhe vier a suceder, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil, do Código do Procedimento Administrativo e do Novo Regime de Arrendamento Urbano.
2. O presente regulamento aplica-se também aos arrendatários e respetivos agregados familiares das habitações sociais propriedade do Município de Estarreja.
3. O presente regulamento estabelece as regras a que obedecem as relações de utilização das habitações sociais propriedade do Município de Estarreja, incluindo as de boa gestão dos espaços de uso comum das mesmas.

Artigo 3.º | Objetivo

O objetivo do presente regulamento é proporcionar aos munícipes de Estarreja, que se encontrem em situação habitacional precária e sem condições para aceder ao arrendamento do mercado privado, a possibilidade de melhorarem a sua qualidade habitacional.

Artigo 4.º |Definições/Conceitos

Para efeitos de atribuição do apoio previsto no presente regulamento entende-se por:

a) **Agregado familiar** – uma ou mais pessoas que residem em economia comum na habitação, constituído pelos cônjuges, ou por quem viva em condições análogas às dos cônjuges, pelos seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei, haja obrigação de convivência ou de alimentos – nomeadamente, derivado de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito - e quaisquer outras pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecer na habitação com o titular da ocupação do fogo;

b) **Dependente** – elemento do agregado familiar que seja menor, ou tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufira rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

c) **Deficiente** – A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

d) **Fator de capitação** – a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela seguinte:

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

e) **Indexante 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;

f) **Rendimento Mensal Bruto (RMB)** – o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 Maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de Novembro, e 133/2012, de 27 de Junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) **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:

Agregado familiar	IAS
1.º dependente	0,1
2.º dependente	0,15
Por cada dependente seguinte	0,20
Por cada deficiente	0,1 (que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente)
Por cada elemento com idade ≥ 65 anos	0,05
% resultante do fator de capitação	Artigo 4º, alínea d), do presente regulamento

*

h) **Rendimento mensal "per capita"** - o valor do rendimento após o resultado da diferença entre o rendimento mensal líquido e o total das despesas com habitação, saúde e educação, dividido pelo número de pessoas que compõem o agregado familiar, o qual será calculado com base nos critérios definidos pelo Instituto de Segurança Social, de acordo com o manual de procedimentos para atribuição de prestações pecuniárias de caráter eventual;

i) **Residência permanente** - a habitação onde o agregado familiar reside, de forma estável e duradoura, e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;

j) **Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG)** – retribuição mínima garantida a todos os trabalhadores, fixada anualmente, nos termos legais aplicáveis.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 5.º |Fins Habitacionais

1.As habitações atribuídas no regime de arrendamento apoiado destinam-se exclusivamente à residência permanente dos respetivos agregados familiares.

2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e oneroso 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. Compete ao Município assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação das habitações.

CAPITULO II
ACESSO E ATRIBUIÇÃO

Artigo 6º |Destinatários

1. Os munícipes e respetivo agregado familiar que reúnam cumulativamente as condições previstas no art.º 7.º e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no art.º 8.º do presente regulamento, em conformidade com o previsto na Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro, artigos 5.º e 6.º, ou do regime legal que lhe vier a suceder, podem aceder aos processos de atribuição das habitações municipais em regime de arrendamento apoiado.

2. Para aplicação do presente regulamento, integra o agregado familiar o conjunto de pessoas que vivem em economia comum e que tenham autorização municipal para residir na habitação, previsto na alínea a) do art.º 4.º deste regulamento.

Artigo 7º |Condições de Acesso

1. Podem candidatar-se a uma habitação Municipal em regime de arrendamento apoiado, os munícipes de Estarreja que reúnam as condições cumulativas definidas, nos termos da lei, para acesso à atribuição de habitação abaixo mencionadas:

a) Ter idade igual ou superior a 18 anos;

b) Ser cidadão nacional ou equiparado em termos legais, com residência permanente no município há pelo menos dois anos;

c) Estar recenseado no concelho há dois ou mais anos;

d) Residir em local que não reúna requisitos mínimos de segurança e salubridade e que deste modo não satisfaça as necessidades do seu agregado familiar;

e) O rendimento mensal, per capita, do agregado familiar não ultrapasse o valor máximo previsto na tabela constante das alíneas g) do artigo 4.º;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

f) Não ser o candidato ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, proprietário, coproprietário, usufrutuário ou titular do direito de uso e habitação de qualquer prédio urbano ou fração habitacional;

g) O candidato ou um dos elementos do agregado familiar não esteja a usufruir de qualquer outro apoio para fins habitacionais;

h) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja titular de uma habitação social atribuída pelo Município de Estarreja;

i) Nenhum elemento do agregado familiar do candidato, enquanto titular do arrendamento, tenha sido sujeito a ação de despejo ou abandonado a habitação sem comunicação prévia à Câmara Municipal;

j) O candidato ou um dos elementos do agregado familiar não tenham beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

k) Aceitar o compromisso para integrar ações definidas no âmbito da intervenção socioeducativa, quando entendidas como necessárias.

Artigo 8º |Impedimentos

1. Não serão admitidas as candidaturas à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado:

a) De munícipes que não se encontrem nas condições previstas nos artigos 6.º e 7.º do presente regulamento;

b) De munícipes que prestem declarações falsas ou omitam informação relevante;

c) Não tenham sido instruídas com todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso, a aprovar pela Câmara Municipal de Estarreja, e previsto no artigo 15.º deste regulamento;

d) De munícipes que tenham ocupado ilicitamente ou tenham sido sujeitos a despejo de uma habitação pertencente a entidades das administrações direta e indireta do estado, autarquias locais e outras previstas no artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro;

e) Quando o candidato ou qualquer elemento do agregado familiar tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação social no Município de Estarreja, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de arrendamento apoiado;

f) Quando sobre o agregado ou um dos seus elementos tenham condutas que possam colocar em causa a paz e segurança do parque habitacional;

g) Quando subsistir dívida referente a rendas de habitação social para com o Município de Estarreja ou qualquer organismo público, independentemente de ter caducado ou cessado o direito de ocupação de habitação social ou o contrato de arrendamento apoiado;

h) Cedam a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

i) O disposto na alínea d) do presente artigo não impede que o Município de Estarreja em função da situação prossiga com o procedimento criminal aplicável ao caso nos termos legais.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 9º |Regime de Atribuição

1. As habitações sociais do Município de Estarreja são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, regido pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e subsidiariamente pelo Código Civil e Novo Regime de Arrendamento Urbano.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
3. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere à Câmara Municipal de Estarreja o direito de aceder aos dados pessoais do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
4. Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 10º |Procedimento e critérios de Atribuição

1. A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado do Município de Estarreja efetua-se mediante procedimento de concurso por classificação previsto no presente Capítulo do Regulamento e em conformidade com o definido no artigo 8.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e num período definido pela Câmara Municipal, com validade de um ano a partir da publicação da lista definitiva.
2. O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos candidatos que obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação definidos e aprovados pela Câmara Municipal de Estarreja e resultante da aplicação de uma matriz de pontuação, a aprovar em reunião de Câmara, e a constar do edital de abertura de candidaturas.
3. Os concorrentes são classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. No caso de empate entre concorrentes, será considerada a avaliação dos seguintes critérios:
   a) Condições de insalubridade da habitação;
   b) Menor rendimento *per capita* mensal;
   c) Número de crianças no agregado familiar;
   d) Situações de emergência social, decorrentes de calamidades ou de outras situações consideradas socialmente relevantes pelos serviços de Ação Social, nomeadamente famílias monoparentais que integrem menores e pessoas vítimas de violência doméstica, sob proposta ao executivo;
   e) Candidato e elementos do agregado familiar, portadores de deficiência e incapacidade igual ou superior a 60%, devidamente comprovada;
   f) Candidato e elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
   g) Agregados familiares com necessidades de realojamento decorrente de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

h) Agregados familiares com processo judicial, de ação de despejo ou outra natureza tendente à perda de habitação, a decorrer ou com sentença transitada em julgado e com realojamento solicitado pelo tribunal;

i) Maior tempo de residência no concelho de Estarreja.

5. O Município, sempre que existirem habitações devolutas disponíveis, procede à abertura de concurso pelo prazo de 30 dias, após decisão camarária.

6. A atribuição do direito à habitação tem por base a avaliação das condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.

Artigo 11º |Critérios de Ponderação

1. A atribuição das habitações será determinada em função da tipologia adequada à composição do agregado familiar, tendo por base a tabela prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e que se apresenta:

a) T2 – agregado familiar com 1 ou 2 pessoas;

b) T2 a T3 – agregado familiar de 2 a 3 pessoas;

c) T3 a T4 – agregado familiar 3 ou mais pessoas.

Artigo 12.º |Candidaturas

1 – O período de candidaturas para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado é definido pela Câmara Municipal.

2 - A abertura das candidaturas será publicitada através da afixação de Editais no edifício dos Paços do Concelho, Juntas de Freguesia e locais do estilo, e na página da internet da Câmara Municipal (**http://www.cm-estarreja.pt**), e divulgada nos meios de comunicação social local, devendo conter a seguinte informação:

a) Tipo, data e prazo de concurso;

b) Identificação e tipologia das habitações;

c) Condições e critérios de acesso ao concurso;

d) Critérios de atribuição de habitação;

e) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;

f) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;

g) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 13º | Exclusão

1. A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, determina a exclusão da respetiva candidatura, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 14.º | Presunção de Rendimentos

1. Quando os rendimentos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou inexistente e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar aufere um rendimento superior ao declarado sempre que:

a) um dos seus elementos exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;

b) um dos seus elementos seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;

c) um dos seus elementos realize níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, cabe à Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social elaborar relatório técnico apresentando os respetivos factos e indícios.

3. As presunções referidas no n.º 1 do presente artigo são refutáveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação.

4. No ato da presunção referida no n.º 1 do presente artigo, compete à Câmara Municipal estabelecer o rendimento mensal *per capita* do agregado familiar, de acordo com a legislação em vigor, não podendo este ultrapassar 70% do valor do Indexante dos Apoios Sociais.

5. Após receber a notificação mencionada no número anterior, o candidato pode pronunciar-se, de acordo com o prazo previsto no Código do Procedimento Administrativo, devendo juntar todos os documentos comprovativos dos factos.

6. A não pronúncia do candidato, no prazo previsto no número anterior, equivale à aceitação do montante fixado pela Câmara Municipal.

CAPITULO III

PROCEDIMENTO CONCURSAL

Artigo 15º|Instrução da candidatura

1. Todos os pedidos devem ser dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal, em formulário próprio a fornecer pela Autarquia, em suporte digital, na página da internet do Município ou em suporte de papel no Gabinete de Atendimento ao Munícipe (GAM), onde devem ser apresentados pelo próprio ou pelo seu representante legal.

2. Juntamente com o formulário, devem ser entregues cópias dos seguintes documentos:

a) Documentos de Identificação civil e fiscal do requerente e dos membros do respetivo agregado familiar, designadamente Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão ou Autorização de Residência, Cartão de Contribuinte e Cartão de Segurança Social;

b) Certidão ou documento comprovativo do número de eleitor de todos os elementos do agregado com mais de 18 anos;

c) Certidão da junta de freguesia comprovativa da composição do agregado familiar e tempo de residência do concelho;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

d) Documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;

e) Documentos comprovativos dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar que exerçam atividade laboral remunerada, à data da instrução da candidatura;

f) Última declaração de I.R.S e/ou I.R.C e respetivas notas de liquidação ou em caso de inexistência, declaração negativa de rendimentos emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;

g) Declaração, sob compromisso de honra, mencionando a atividade profissional e a média de rendimento mensal, no caso de trabalhadores por conta própria;

h) Documento comprovativo de inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional/Centro de Emprego, nas situações de desemprego ou nas situações de rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional;

i) Declaração, sob compromisso de honra, relativa a outros rendimentos do agregado familiar;

j) Comprovativos de prestações sociais compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos de trabalho relativas aos últimos três meses anteriores à data do requerimento (por exemplo: doença, desemprego, maternidade e Rendimento Social de Inserção);

k) Documento comprovativo da decisão judicial relativa à regulação do exercício das responsabilidades parentais e respetivo valor da pensão de alimentos, quando se aplique;

l) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens patrimoniais e/ou rendimentos de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

m) Declaração das instituições bancárias onde sejam identificados os depósitos bancários, ações, fundos ou outros valores mobiliários do agregado familiar, ou, em caso de inexistência destes, declaração negativa do requerente, na qual declara esta situação sob compromisso de honra;

n) Documentos comprovativos das despesas com a renda da habitação, saúde (doenças crónicas e incapacitantes devidamente comprovadas pelos serviços competentes e da necessidade de medicação específica, bem como declaração da farmácia relativa à aquisição desta medicação) e educação do agregado familiar (livros e materiais escolares, refeições, transporte, outras a avaliar);

o) Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 26 anos, que frequentem estabelecimento de ensino e não aufiram quaisquer rendimentos;

p) Declaração comprovativa da situação de deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60%, quando se aplique;

q) Declaração do requerente, sob compromisso de honra, da veracidade de todas as informações prestadas no formulário de candidatura.

Artigo 16º |Organização das candidaturas

1. A organização das candidaturas para efeito de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado são da competência da Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social.

2. Após receção das candidaturas, a Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social fará uma apreciação liminar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do termo do prazo.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

3. Caso estejam em falta documentos necessários à sua instrução, o candidato será notificado pela pela Câmara, através de carta registada com aviso de receção, para num prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da notificação, para audiência prévia, nos termos do disposto no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de arquivamento do processo de candidatura.
4. Dentro do prazo referido no presente artigo, a Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social elaborará informação sobre as candidaturas admitidas e excluídas, para despacho superior, e notificará o candidato da decisão de deferimento ou indeferimento da mesma.
5. No caso do requerente, após ter sido notificado nos termos do número anterior, não ter procedido à devida correção da candidatura no prazo previsto, esta será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara ou vereador com delegação de competência para o efeito.
6. Os requerentes serão notificados da decisão de indeferimento liminar da candidatura e respetivos fundamentos através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 17º|Análise das Candidaturas

1. Depois de admitidas as candidaturas, compete à Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social proceder à sua análise, dispondo para o efeito de 40 (quarenta) dias seguidos, a contar do terminus do prazo de apresentação de candidatura previsto no artigo 15.º.
2. Cada candidatura será objeto de análise técnica de acordo com os critérios de seleção resultante da aplicação da matriz de pontuação da respetiva taxa de priorização mencionada no art.º 10.º, n.º 2, do presente regulamento, e consoante a respetiva ponderação.
3. Na análise das candidaturas, quando a Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social entender ser pertinente, poderá solicitar informação adicional e documentos de suporte, bem como confirmar ou complementar dados junto das Juntas de Freguesia ou qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanham ou tenham acompanhado a família.
4. A análise técnica referida no número 2 do presente artigo, integra a realização de vistoria conjunta entre a Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social e Divisão de Obras Municipais e Ambiente para análise da situação habitacional, com respetivo registo fotográfico, e parecer de técnico competente.
5. Consoante a ponderação obtida em resultado da aplicação dos critérios de seleção e classificação, bem como das regras de prioridade, previstos nos artigos 4.º e 10º e constantes da matriz mencionada no n.º 2 do presente artigo, os candidatos constarão de uma lista de classificação provisória que deve conter a hierarquização das candidaturas, por ordem decrescente, e a indicação das tipologias adequadas ao agregado familiar dos candidatos.
6. Caso exista mais de uma candidatura com a mesma pontuação e não existam habitações em número suficiente para atribuição, a decisão de atribuição deverá reger-se pelos critérios de prioridade previstos no art.º 10.º, n.º 4.
7. A lista de atribuição por classificação referida no n.º 5 deste artigo, tem caráter provisório e deve ser divulgada nos locais previstos no artigo 12.º, n.º 2 do regulamento, cabendo um prazo de reclamação de 10 (dez) dias úteis.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

8. Sobre a matéria de reclamação é proferida decisão no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da respetiva apresentação.
9. Findo o prazo previsto no número anterior, e após análise das eventuais reclamações e aprovação da Câmara Municipal, é afixada no prazo máximo de 30 dias, nos locais indicados no n.º 7 do presente artigo, a respetiva lista de atribuição definitiva, com menção do caráter efetivo e suplente do concorrente e do local e horas em que o processo de atribuição pode ser consultado por qualquer concorrente.
10. A lista provisória e a lista definitiva são afixadas no edifício dos Paços do Concelho, e outros locais de estilo que venham a ser julgados convenientes, após aprovação da Câmara Municipal.
11. Os candidatos suplentes com a pontuação mais elevada substituem os candidatos efetivos que recusem a atribuição que lhes foi destinada, sendo-lhes atribuídas as frações que venham a ficar devolutas e regressem à posse do Município, no prazo de duração do concurso.

Artigo 18º|Atribuição de habitação

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a de tipologia adequada à composição do agregado familiar, tendo em conta os critérios definidos no artigo 11.º do presente regulamento, de forma a evitar as situações de sobreocupação ou subocupação e de acordo com as habitações devolutas disponíveis.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior do presente artigo, a título excecional e caso se verifique falta de disponibilidade de habitações compatíveis, poderá ser atribuída uma habitação com tipologia não correspondente ao agregado familiar, desde que a mesma apresente condições de habitabilidade para o acolher e se demonstre adequada para o uso como residência dos seus elementos, nos seguintes casos:
Para efeitos das situações previstas no presente artigo que justifiquem o alojamento urgente e prioritário, motivadas por emergência social grave;

a) Em casos especiais devidamente fundamentados que, por razões ligadas a mobilidade, saúde ou características específicas do agregado, se justifique a atribuição de uma habitação com tipologia diferente;

b) As situações previstas no número anterior serão analisadas de forma a se proceder à transferência para uma habitação de tipologia adequada, quando disponível.

Artigo 19º| Decisão

1.A decisão da atribuição da habitação, com base na informação da Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social em conformidade com as regras definidas no presente regulamento, é da competência da Câmara Municipal, enquanto órgão executivo do Municipio de Estarreja.

CAPITULO IV
HABITAÇÕES E OCUPAÇÃO

Artigo 20.º| Contrato de arrendamento

1. A formalização da atribuição e aceitação da habitação em regime de arrendamento apoiado é efetuada através da celebração de um contrato de arrendamento.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

2. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano.
3. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito, assinado em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.
4. Poderão também vir a ser definidos pela Câmara Municipal outros meios complementares no âmbito da celebração de contrato, nomeadamente por via eletrónica.
5. Do contrato de arrendamento devem constar, entre outros, as seguintes menções:
   a) O regime legal de arrendamento;
   b) A identificação do presidente da Câmara ou de quem representa o município no ato e em que qualidade;
   c) A identificação do arrendatário e de todos os elementos do agregado familiar;
   d) A identificação e a localização da habitação;
   e) O prazo do arrendamento;
   f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
   g) O tempo, lugar e a forma de pagamento da renda;
   h) A apresentação anual da declaração de rendimentos do agregado familiar e sempre que as alterações previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o determine;
   i) Data da celebração;
   j) O valor real da renda sem apoio, para efeito meramente informativo.
6. As alterações efetuadas ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por aditamento ao mesmo.
7. A transferência de habitação implica a celebração de novo contrato.

Artigo 21º| Titularidade do Contrato

1. O direito de utilização e ocupação das habitações sociais é atribuído aos representantes de cada agregado familiar, a quem será entregue a titularidade da ocupação da habitação.
2. Em situação de casamento ou de união de facto comprovada há pelo menos 2 (dois) anos, a titularidade é atribuída a ambos os elementos, constando os mesmos do respetivo título de ocupação.
3. Os titulares do contrato de arrendamento são responsáveis pela utilização da habitação pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever do cumprimento por parte de todos os elementos do agregado familiar das normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente regulamento.

Artigo 22º|Duração e renovação do contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, salvo se for estipulado período diverso.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

3. Sem prejuízo do 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 ou 180 dias, consoante a oposição seja do Município ou do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
4. O Município só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos 3 (três) anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima aplicável em regime de arrendamento apoiado, nos termos dos n.ºs 2 e 3 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação aplicável;

b) A renda máxima a que se refere a alínea anterior corresponda a uma taxa de esforço não superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário;

c) Para efeitos do número anterior o Município deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no Novo Regime de Arrendamento Urbano.

Artigo 23º|Ocupação da habitação

1.Os titulares da habitação e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação atribuída no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega das respetivas chaves.
2. A não ocupação efetiva da habitação no prazo previsto no número anterior, sem motivo válido, determinará a caducidade imediata da atribuição e a automática exclusão do agregado da lista de candidaturas indicada no artigo 17.º, n.º 10, com as demais consequências previstas no presente regulamento, podendo o Município de Estarreja tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.
3. As habitações municipais atribuídas no regime de arrendamento apoiado destinam-se exclusivamente a residência permanente dos titulares do contrato e respetivos agregados familiares, prevista nos termos da alínea i) do art.º 4.º deste regulamento, não podendo dar-lhe outro fim que não o doméstico.
4. Nas habitações é expressamente interdito o exercício de qualquer atividade profissional pelos titulares do contrato de arrendamento, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, ou de qualquer tipo de utilização diverso do fim a que se destina, sendo igualmente proibida a prática nas habitações de qualquer atividade ou práticas ilícitas, e igualmente todas aquelas que provoquem incomodidade para os restantes moradores e perturbações para o normal funcionamento do edifício e suas habitações.
5. A manutenção do direito à ocupação da habitação encontra-se sempre condicionada ao preenchimento das condições de acesso a habitação que determinaram a atribuição do fogo, fixadas no presente regulamento e na lei em vigor.
6. A alteração dos pressupostos e condições de ocupação das habitações sociais, nos termos previstos no presente regulamento, confere ao Município de Estarreja o direito de determinar a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação.

Artigo 24º| Cessação do direito à ocupação da habitação

1. A não residência permanente e efetiva na habitação e a sua não utilização têm as consequências previstas no presente regulamento e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, nomeadamente no que

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

respeita à cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação, desencadeando-se o respetivo procedimento para o efeito.

2. Considera-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva na habitação nem utiliza a habitação em permanência, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis desse facto, nomeadamente:

a) Quando o agregado familiar nunca esteja presente na habitação, com ausência sistemática dos seus elementos, conforme resulte de diligências realizadas no local, em diferentes datas e períodos do dia, pelos serviços municipais ou outras entidades;

b) Inexistência de fornecimento de serviços essenciais de água, eletricidade e gás à habitação em questão, ou ausência de consumos de água, eletricidade e ou gás, por um período superior a 6 (seis) meses, ou registo, por um período superior a 6 (seis) meses, de níveis mínimos de consumo de água, eletricidade e ou gás não condicentes com um normal uso habitacional, tendo em conta, por exemplo, a média do serviço e do histórico daquela habitação;

c) Caixas de correio, sistemática e visivelmente lotadas, nomeadamente com notificações, publicidade diversa e com notória falta de utilização pelo respetivo agregado;

d) Contactos telefónicos sucessivos, em vários dias e a diversas alturas do dia, para o telefone fixo, caso exista, sem que alguém atenda o telefone;

e) Outras informações recolhidas ou fornecidas por entidades e autoridades públicas, que indiciem ou demonstrem a não utilização da habitação pelo agregado familiar.

Artigo 25º| Alterações do agregado familiar

1. Qualquer alteração na composição do agregado familiar deve ser obrigatoriamente comunicada por escrito, anexando os respetivos documentos comprovativos, ao Município de Estarreja, para a autorização e atualização, nomeadamente:

a) Nascimento de descendentes do titular do arrendamento;

b) Constituição do vínculo de adoção, pelo titular do arrendamento;

c) Casamento ou constituição do vínculo de união de facto, nos termos da lei;

d) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;

e) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada.

2. As situações previstas no número anterior são verificadas e analisadas pelos serviços competentes da Câmara Municipal, podendo determinar a transferência do agregado para uma habitação com tipologia mais adequada à sua nova composição, caso se verifique disponibilidade no parque habitacional do Município.

3. Nas situações de conflito conjugal, o casal terá que recorrer às instâncias legais e judiciais adequadas para definir o direito à casa de morada de família, sendo o respetivo título de ocupação averbado em conformidade, não havendo lugar a desdobramento do agregado familiar.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

4. Nas situações de cotitularidade, caso se verifique a morte ou a ausência definitiva de um dos titulares, o título concentra-se no cotitular que permanece na habitação, assumindo este todas as responsabilidades inerentes à titularidade da habitação, e caso não pretenda permanecer na habitação deve comunicar à Câmara Municipal e proceder à entrega das chaves, sendo no entanto responsável por qualquer dívida ao Município vencida à data e relacionada com a utilização da habitação.

Artigo 26º| Regime excecional de autorização de permanência temporária

1. Quando não existam rendas vencidas e não pagas e a tipologia da habitação se adequar, poderá ser autorizada, mediante requerimento do titular do arrendamento por escrito e devidamente fundamentado, a permanência temporária de uma determinada pessoa que não pertença ao agregado familiar, nas seguintes situações:

   a) Ascendentes e descendentes do titular do arrendamento, que se encontrem em comprovada situação de carência habitacional grave e ou de dependência socioeconómica do titular do arrendamento;

   b) Qualquer parente até ao 2.º grau (pais, filhos, avós, netos e irmãos), em caso de necessidade impreterível e urgente de assistência ao titular do arrendamento, por doença ou incapacidade grave;

   c) Qualquer parente até ao 2.º grau (pais, filhos, avós, netos e irmãos) que se encontre em situação de dependência e necessidade impreterível e urgente da prestação de assistência, por parte do titular do arrendamento, em caso de doença ou incapacidade grave, desde que essa assistência se justifique pela ausência de outros familiares que a prestem.
2. O período de autorização de permanência será fixado por tempo determinado, até ao máximo de 6 (seis) meses, devidamente fundamentado consoante o motivo que determina a necessidade de permanência dessa pessoa no agregado.
3. Findo o prazo da autorização, esta será obrigatoriamente reavaliada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, sendo a decisão neste âmbito, proferida pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas para o efeito.

Artigo 27º| Coabitação

1. Só são admitidos os casos de coabitação que se encontrem devidamente autorizados pelo Município.
2. Os rendimentos do coabitante são tidos em consideração, para efeitos de cálculo da renda, a partir da data da autorização de coabitação.
3. Todos os pedidos de integração ou de saída de elementos em situação de coabitação, devem obrigatoriamente ser comunicadas por escrito à Câmara Municipal.

Artigo 28º| Transmissão da Titularidade do Contrato

1. A titularidade do contrato de arrendamento só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa e por escrito do Município de Estarreja.
2. A transmissão da titularidade do contrato ocorre nos termos previstos lei, nomeadamente nas seguintes situações:

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;

b) Morte de um dos titulares;

c) Ausência permanente e definitiva de um dos titulares do arrendamento, bem como a sua incapacidade.

3. O direito à transmissão da titularidade do arrendamento, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

4. A transmissão da titularidade do arrendamento ficará dependente do resultado da avaliação da situação de carência económica do agregado familiar, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de atribuição e manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.

5. Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar à Câmara Municipal os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da verificação do facto.

6. No caso de cotitularidades de arrendamento nunca haverá lugar a transmissão enquanto sobreviver um dos cotitulares, havendo, contudo, e verificando-se uma das situações previstas no n.º 2 do presente artigo, averbamento ao título de arrendamento para atualização do mesmo em conformidade.

7. A transmissão da titularidade do arrendamento implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da celebração de novo contrato de arrendamento e pressupõe a atualização da renda.

Artigo 29º|Renda

1. O valor da renda das habitações propriedade do Município é determinado ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, 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 x (RMC/IAS)
Em que:
T= taxa de esforço;
RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
IAS = indexante dos apoios sociais.

2. A renda mínima em regime de arrendamento apoiado não pode ser inferior a 1% do indexante dos apoios sociais vigente em cada momento.

3. 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, com base no disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro e da Portaria n.º 236/2015, de 10 de agosto.

4. Pode a Câmara Municipal, com base em critérios definidos, aplicar uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

familiares nos termos do n.º 1 deste artigo, 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 no artigo 37.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

5. No caso de ausência total de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, devendo a Câmara Municipal proceder ao encaminhamento da situação para as entidades com competência na área da ação social.

6. Quando o valor da renda resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 1 do presente artigo, não corresponder a uma quantia certa em centimos, deve ser arredondado para a décima superior.

Artigo 30º| Atualização e Revisão da Renda

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto à Câmara Municipal no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista no artigo 4.º, alínea g), do presente regulamento, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2. A reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada 3 (três) anos, regendo-se pelo regime consagrado na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sendo assegurada pela Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social da Câmara Municipal.

3. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinaram a revisão da renda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da correspondente notificação.

4. Para efeitos da reavaliação da renda serão tidos em consideração os rendimentos do agregado familiar residente na habitação e do estado de conservação, sendo ponderados os níveis de conservação previstos na legislação.

5. Para a reavaliação da renda, o titular do arrendamento encontra-se obrigado a declarar à Câmara Municipal os rendimentos do agregado familiar, impreterivelmente até ao dia 30 de setembro do ano anterior ao da referida atualização.

6. Para a reavaliação anual da renda prevista no presente artigo, o Município pode, a todo o tempo, solicitar aos titulares do arrendamento os documentos necessários à verificação das circunstâncias que determinam a reavaliação da renda, devendo aqueles entregar no Gabinete de Atendimento ao Munícipe, os elementos solicitados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da correspondente notificação.

7. A apresentação dos elementos indicados no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que os titulares do arrendamento prestem o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99 de 22 de abril (na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio).

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

8. O incumprimento do disposto nos números 5 e 6 do presente artigo, por falta de apresentação dos documentos ou por falsa declaração de rendimentos, determina a reavaliação para o valor máximo aplicável em regime de arrendamento apoiado, sem prejuízo de constituir fundamento para o Município poder determinar a cessação do arrendamento, nos termos da lei e do presente regulamento.
9. A prestação de falsas declarações implica as consequências previstas no presente regulamento, bem como as demais decorrentes da lei em geral, nomeadamente para efeitos de responsabilidade criminal do declarante.
10. A renda atualizada, reavaliada ou revista, nos termos do presente artigo, é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo titular do arrendamento, da comunicação do Município com o respetivo valor.

Artigo 31º| Vencimento e Pagamento da Renda

1. A renda vence-se no 1.º (primeiro) dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao 8.º (oitavo) dia útil do mesmo mês.
2. O pagamento da renda é efetuado no lugar e pela forma definidos no contrato.
3. O pagamento da renda efetuado após o prazo definido no número 1 (um) do presente artigo, implica um agravamento de 15%, quando efetuado até ao décimo quinto dia útil do mesmo mês, e de 50% após este período, sobre o respetivo montante, nos termos contratualmente previstos no respetivo título.
4. Decorrido o prazo do número anterior, o titular do arrendamento encontra-se em incumprimento do pagamento da renda.

Artigo 32º|Incumprimento do dever de pagamento da renda

1. A situação de incumprimento devido ao não pagamento da renda após três meses consecutivos, implica a averiguação social da situação, através da Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social, na ótica da negociação para a sua regularização.
2. O processo de avaliação social previsto no número anterior não tem qualquer efeito suspensivo do incumprimento do dever de pagamento das rendas.
3. Os titulares do arrendamento podem, nos termos previstos no respetivo título, obstar à resolução do arrendamento pelo Município, devendo para tal efetuar, de forma integral e numa única prestação ou de forma faseada, o valor das rendas devidas e ainda não pagas, após análise e aprovação camarária.
4. Esgotadas todas as possibilidades de concertação entre as partes com vista à regularização, a Câmara Municipal reserva-se ao direito de aplicar as medidas previstas na legislação em vigor.
5. Existindo incumprimento do dever de pagamento da renda, o Município de Estarreja encontra-se no direito de fazer operar a resolução do arrendamento, nos termos previstos na lei, no presente regulamento e no respetivo título.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 33º|Transferências de habitação

1. Por transferência entende-se o ato de mudança de habitação, conforme o previsto no presente regulamento e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
2. A transferência pode ocorrer por iniciativa do Município ou mediante requerimento dos titulares do arrendamento, sempre em casos devidamente fundamentados.
3. As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara de Estarreja ou do Vereador em quem se encontre delegada a respetiva competência, mediante proposta técnica da Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social devidamente fundamentada, com indicação do agregado familiar, da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.
4. A transferência formaliza-se mediante o consentimento entre o Município e os representantes do agregado familiar a ocupar a nova habitação, objeto de transferência, nos termos do disposto no presente artigo, e mediante a celebração de um contrato de arrendamento.
5. Para efeitos da transferência, o agregado familiar deverá desocupar a habitação de origem no prazo máximo de 30 dias a contar da respetiva notificação para o efeito, sob pena de o Município poder realizar a transferência de forma coerciva.

Artigo 34º|Condições de transferência

1. A realização de transferências de habitação, quer seja de iniciativa do Município de Estarreja ou por pedido dos titulares do arrendamento da habitação, fica sempre sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:

a) Existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar;

b) A habitação, que se encontra atribuída e a ser ocupada pelo agregado a transferir, tem de apresentar boas condições de conservação e manutenção, comprovadas mediante avaliação dos serviços competentes da Câmara;

c) Inexistência de débitos de renda;

d) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos diversos serviços e atividades inseridas no quadro de atribuições dos municípios.

Artigo 35º|Transferência por iniciativa da Câmara Municipal

1. Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, o Município de Estarreja pode proceder à transferência de um agregado familiar para outra habitação, nos seguintes casos:

a) Casos de força maior, nomeadamente situações de emergência resultante da ocorrência de incêndios, inundações e outras catástrofes naturais, bem como por razões de saúde pública e segurança de pessoas e bens, designadamente ruína de edifícios municipais;

b) Degradação da habitação e más condições de habitabilidade que se demonstrem incompatíveis com a sua ocupação;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

c) Subocupação ou sobreocupação da habitação, por redução ou aumento do agregado familiar, respetivamente;

d) Outras situações previstas na lei e nos demais casos decorrentes do previsto no presente regulamento.

2. A transferência poderá ser determinada a título provisório, em função da razão que estiver na base de tal determinação, nomeadamente por questões de segurança ou pela necessidade de realizar obras de manutenção, recuperação ou reabilitação e outras situações previstas na lei.

3. Nas situações previstas no presente artigo, o Município notifica os interessados da ordem de transferência, fixando-lhes um prazo, nunca inferior a trinta dias, para procederem à transferência de forma voluntária e correspondente desocupação e entrega da habitação ocupada.

4. Em caso de incumprimento voluntário da ordem de transferência prevista no número anterior, assiste ao Município de Estarreja o direito de realizar a transferência de forma coerciva, tomando posse administrativa da habitação em causa.

5. Para efeitos do número anterior, o Município de Estarreja pode requisitar a presença da Guarda Nacional Republicana e demais entidades públicas com atribuições neste âmbito.

Artigo 36º|Transferência requerida pelos arrendatários

1. Os titulares do arrendamento podem requer a transferência para outra habitação, nos seguintes casos:

a) Situação de doença ou incapacidade graves, sempre devidamente comprovadas pelas entidades competentes, que exijam alteração das condições físicas da habitação, nomeadamente relacionados com situação de deficiência motora grave, incapacidade física, mobilidade reduzida de nível elevado e outras situações de natureza crónica incapacitante;

b) Transferência para habitação de tipologia mais adequada à atual composição do agregado familiar, mediante a justificação e apresentação dos respetivos comprovativos;

c) Outros motivos a avaliar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, consoante as características do caso concreto, em consonância com as regras e princípios constantes do presente regulamento.

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

3. As transferências previstas no presente artigo ficarão sempre condicionadas à existência de habitação vaga e disponível com a tipologia e condições adequadas às necessidades apresentadas.

4. Se os interessados, depois de devidamente notificados do deferimento do pedido e da habitação designada, manifestarem a recusa da mesma, esta recusa equivale a desistência do pedido.

5. O previsto no número anterior aplica-se igualmente a manifestações de recusa pelos interessados durante a instrução do procedimento de transferência.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 37º|Responsabilidades e deveres do Município

1. São deveres gerais do Município de Estarreja no âmbito da gestão do parque de habitação social municipal:

a) Promover uma gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prestação de um serviço público de habitação em regime de arrendamento apoiado;

b) Realizar ou suportar os custos inerentes à realização das obras de manutenção e conservação das habitações, bem como obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

2. Ficam ainda excluídas todas as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

3. Previamente à realização das obras previstas no presente artigo, o Município comunicará aos titulares do arrendamento, e ao representante da administração do condomínio, a natureza das mesmas e a data da sua realização com a devida antecedência.

4. Proceder à verificação periódica, e sempre que necessário, das condições de habitabilidade das habitações municipais, através dos serviços competentes da Câmara Municipal, nos termos da lei e em conformidade com o presente regulamento.

5. Promover atividades que melhorem o desenvolvimento das competências pessoais, familiares e sociais dos moradores.

6. Monitorizar a utilização dos edíficios de habitação social municipal e garantir e fiscalizar o cumprimento do presente regulamento, através de intervenção articulada dos técnicos e serviços competentes da Câmara e com outras entidades que se entendam com a devida competência.

7. Sem prejuízo do disposto no número anterior, sempre que ocorram situações de litígios e conflitos nas habitações ou nos espaços comuns dos edifícios, nomeadamente casos de agressão física e/ou verbal ou outros factos passíveis de configurar prática de crime, deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

Artigo 38º|Deveres dos arrendatários

1. São deveres dos arrendatários:

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações à Câmara Municipal de Estarreja, obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos, à composição e rendimentos do agregado familiar;

b) Pagar a renda no quantitativo e no prazo devidos;

c) Não usar a habitação para fins diferentes daqueles a que se destina;

d) Não fazer uma utilização imprudente da habitação;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

e) Não sublocar total ou parcialmente a habitação;

f) Não utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

g) Conservar a habitação no estado em que lhe foi entregue e zelar pela sua limpeza e arejamento;

h) Requerer a instalação e ligação dos contadores de água, gás e eletricidade, assumindo a responsabilidade do pagamento dessas despesas bem como dos respetivos consumos;

i) Não realizar, sem autorização da Câmara Municipal de Estarreja, quaisquer obras ou instalações que modifiquem as condições de utilização da habitação;

j) Entregar os documentos comprovativos dos rendimentos do agregado familiar, sempre que solicitados pela Câmara Municipal de Estarreja;

k) Comunicar por escrito à Câmara Municipal de Estarreja, no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;

l) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar;

m) Informar por escrito o Município sempre que se ausentarem da habitação por um período superior a 30 dias, fornecendo sempre a morada de destino, contacto telefónico, datas de saída e de regresso e os motivos da ausência;

n) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem os titulares do arrendamento nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a 6 (seis) meses, exceto nas situações previstas no presente regulamento e no artigo 1072.º do Código Civil, comunicadas e comprovadas por escrito junto do Município, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

o) Avisar imediatamente o Município sempre que tenham conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

p) Em caso de desocupação do fogo, os arrendatários restituírem a habitação devidamente limpa e em bom estado de conservação, com todas as portas, janelas, chaves, vidros e demais instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;

q) Indemnizar a Câmara Municipal de Estarreja nos montantes por ela despendidos para repor as habitações em estado de habitabilidade;

r) Facultar à Câmara Municipal de Estarreja a vistoria da habitação.

2. Nos casos em que não se verifique a comunicação da alteração no rendimento do agregado familiar nos termos previsto nas alíneas j) e k) do número anterior, e esta seja responsável pelo aumento de renda, a Câmara Municipal de Estarreja terá direito a receber a renda devida desde a data em que aquela alteração ocorreu.

3. Os arrendatários são responsáveis pelas perdas e danos que advirem da violação das disposições deste regulamento.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

Artigo 39º|Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1. Os arrendatários das frações dos prédios de habitação social do Município de Estarreja usufruem das partes de uso comum do edifício onde habitam, e estão sujeitos ao cumprimento de regras e obrigações relativamente à utilização das mesmas.

2. Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

a) As entradas, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;

b) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

3. Quanto às partes de uso comum, os arrendatários devem:

a) Zelar pela limpeza e conservação, bem como garantir o devido arejamento, do prédio e das suas partes comuns, sendo responsáveis pela reparação dos danos provocados pela utilização indevida ou falta de zelo;

b) Promover a tranquilidade do prédio e dos seus habitantes, evitando qualquer tipo de ruídos, produzidos por voz ou aparelhos audiovisuais, eletrodomésticos e outros equipamentos produtores de sons, ou atos que perturbem os demais moradores, devendo também ser cumprido um período noturno de silêncio compreendido entre as 23h00 e as 7h00;

c) Utilizar o espaço atribuído ao condomínio apenas para os devidos fins;

d) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza em áreas que afetem os vizinhos;

e) Depositar os lixos apenas nos locais próprios existentes para o efeito, estando proibida a sua colocação nas escadas, corredores e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores;

f) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;

g) Fazer uso, no caso de existência de animais, das regras essenciais à manutenção das condições higieno-sanitárias do prédio, de segurança e tranquilidade dos restantes moradores;

h) Solicitar sempre à Câmara Municipal autorização para a realização de qualquer tipo de obras;

i) Colaborar na aplicação de inquéritos/estudos e participar em ações de âmbito socioeducativo que os serviços competentes da Câmara Municipal possam vir a realizar.

Artigo 40º|Competência de gestão de partes de uso comum

1. A administração e gestão das partes de uso comum de cada prédio é da competência de todos os arrendatários do mesmo, devendo em cada ano civil ser eleito um representante efetivo e um suplente, em reunião.

2. Deve ser elaborada ata da reunião e assinada pelos moradores ou seus representantes presentes, onde conste a data, local, hora, presenças, assuntos tratados e as decisões tomadas, bem como dado conhecimento a todos os moradores.

3. Dar conhecimento ao Município de Estarreja de aspetos importantes e relevantes para o normal funcionamento e conservação do edifício e suas partes comuns, colaborar na gestão das habitações

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

devolutas ou não estejam a ser ocupadas permanentemente e em qualquer projeto que vise a melhoria da qualidade habitacional dos moradores e da área envolvente aos edifícios.

CAPITULO V
CESSAÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

Artigo 41º|Formas de cessação do direito de ocupação

São formas de cessão do direito de cessação de ocupação da habitação, nos termos e para os efeitos do previsto no presente regulamento:

a) A caducidade;
b) A resolução pelo Município de Estarreja, nos termos do previsto nos artigos seguintes;
c) A renúncia pelos titulares do arrendamento;
d) A revogação por acordo entre os titulares do arrendamento e o Município de Estarreja;
e) As demais causas previstas por lei ou regulamento.

Artigo 42º|Efeitos da cessação

A cessação do direito de ocupação da habitação torna imediatamente exigível, salvo se outro momento legal ou regularmente fixado para o efeito ou aquele que resulte de acordo entre as partes, a desocupação da habitação e a sua entrega, com as reparações que incumbam aos respetivos titulares.

Artigo 43º|Renúncia e revogação

1. Os títulos de ocupação das habitações sociais poderão ser revogados a todo o tempo, mediante declaração de renúncia à habitação apresentada pelos titulares do respetivo direito de ocupação, por escrito.
2. Os títulos de ocupação das habitações sociais poderão ser objeto de revogação mediante mútuo acordo das partes, por escrito, o qual pode ser realizado a todo o tempo.

Artigo 44º|Resolução pelo Município de Estarreja

1. O Município de Estarreja encontra-se no direito de determinar a cessação da utilização da habitação, extinguindo o direito de ocupação da mesma, sempre que se verifique, nomeadamente, alguma das seguintes situações:

a) Alteração das condições de natureza socioeconómica que determinaram a atribuição da habitação e alteração das condições de manutenção da habitação, de acordo com os termos previstos no presente regulamento;

b) Prestação pelos titulares do arrendamento de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou da manutenção da atribuição da habitação, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

c) Mora no pagamento das rendas por um período consecutivo superior a três meses, conforme previsto no n.º 1 do art.º 32.º;

d) A falta de residência permanente na habitação e o não uso da habitação pelos titulares do arrendamento por período superior a seis meses, conforme previsto na alínea n) do art.º 38.º;

e) Recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais;

f) Detenção, a qualquer título, pelos titulares do arrendamento ou algum elemento do agregado familiar, de outra habitação adequada ao agregado;

g) Quando os titulares do arrendamento e os elementos do agregado familiar se encontrarem inscritos para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência;

h) Violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de conservação e de boa vizinhança ou de normas constantes do presente regulamento.

2. Constituem ainda fundamento para a resolução do título de arrendamento da habitação pelo Município de Estarreja e para determinar a cessação da utilização da habitação, o incumprimento pelos respetivos titulares das seguintes obrigações previstas neste regulamento:

a) Comunicar e prestar informações ao Município relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;

b) Utilizar devidamente a habitação e as áreas comuns do edifício;

c) Não danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar ou coloquem em risco a segurança de pessoas ou do edifício;

d) Comunicar e solicitar ao Município autorização de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a dois meses;

e) Permitir ao Município de Estarreja, através dos seus serviços, o acesso à habitação;

f) E o incumprimento dos direitos previstos no presente regulamento dos titulares do arrendamento da habitação e dos membros do seu agregado familiar, que pela sua gravidade, repetição ou consequências, torne inexigível ao Município a manutenção da atribuição da habitação.

Artigo 45º|Procedimento de cessação da utilização

1. A cessação da utilização da habitação é comunicada aos titulares do arrendamento mediante comunicação onde, fundamentadamente se invoquem os respetivos motivos e causas, nos termos do previsto no presente regulamento.
2. A comunicação da cessação da utilização torna exigível a desocupação e entrega da habitação pelos ocupantes decorridos noventa (90) dias da data da notificação, devendo conter menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, ao prazo para o efeito e às consequências da inobservância dos mesmos.
3. Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos determinados, pode o Município de Estarreja, através do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas nesse âmbito, ordenar e mandar executar o despejo administrativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

4. Para execução do despejo, a Câmara Municipal poderá decretar a tomada de posse administrativa da habitação e requisitar as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo administrativo, com vista à desocupação coerciva da habitação e a sua restituição para o Município.
5. Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.
6. No âmbito da execução do despejo administrativo e desocupação coerciva da habitação os serviços municipais elaboram o arrolamento dos bens existentes à data, com execução de bens perecíveis ou deterioráveis, sendo os mesmos levantados e armazenados em espaço municipal, onde permanecerão sob a guarda da Câmara Municipal por um período máximo de três meses, após o qual, se não tiverem sido levantados pelos respetivos titulares serão considerados como perdidos a favor do Município, sem direito a qualquer tipo de compensação.

Artigo 46º|Causas do Despejo

1. Constituem causas de despejo, para além das consignadas no artigo 64.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano e de todas as previstas no presente regulamento, os seguintes factos:

a) O incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente regulamento, apesar de previamente lhes ser concedido um prazo para a integral reposição da situação, designadamente, dos referidos nos artigos 38.º e 39.º;

b) A falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos e fixados nos artigos 31.º e 32.º , deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, se antes da sua execução, o arrendatário apresentar documento comprovativo do seu pagamento e das indemnizações previstas no já referido artigo 32.º;

c) A não aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 30.º deste regulamento, apesar de lhes ter sido regularmente comunicada;

d) A recusa, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;

e) A recusa, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas 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 da Câmara Municipal;

i) O abandono definitivo ou a ocupação ilegal das habitações.

2. São também causa de despejo e da tomada de posse administrativa das habitações sociais municipais, as situações de ocupação abusiva e ilegal.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT

3. 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.

CAPITULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 47º|Sanções

1. Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de sete (7) anos:

a) O arrendatário ou o elemento do seu agregado familiar 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 seu agregado familiar que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

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

Artigo 48º|Dúvidas e Omissões

1. Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente regulamento aplica-se a lei no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, nomeadamente no respeitante à ocupação de habitações e do regime de arrendamento apoiado.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a interpretação e os casos omissos no presente Regulamento são resolvidos mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal de Estarreja ou do Vereador com competências delegadas nesse âmbito.

Artigo 49º|Alteração e Revisão

O presente Regulamento poderá ser objeto de revisão ou alteração sempre que as condições assim o exigirem ou o Município de Estarreja assim entender como necessário.

Artigo 50º|Entrada em vigor e aplicação

O presente regulamento entra em vigor no dia imediatamente a seguir ao da sua publicação, aplicando-se quer aos casos futuros, quer aos contratos de arrendamento celebrados que nessa data vigorem.

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA | 3864-001 ESTARREJA | TLF 234 840 600 FAX 234 840 607 | WWW.CM-ESTARREJA.PT | GERAL@CM-ESTARREJA.PT