

AC. EM CÂMARA

(13) PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO -

APROVAÇÃO:- Pela Vereadora Carlota Borges foi apresentada a proposta de Regulamento que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA - PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO** - Na sequência da Proposta de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, apresentada na Reunião de Câmara de 13 de junho de 2019, trazemos para aprovação a primeira Alteração ao Regulamento, com o respetivo relatório, após período de consulta pública. **I PARTE - (Nota Justificativa do Projeto de Regulamento)** - Volvidos três anos da aprovação do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, publicado no Diário da República – 2.ª série – n.º 144 – 28 de julho de 2016, impõe-se a sua alteração, com vista, não só, a refletir a experiência entretanto adquirida com a atribuição dos primeiros fogos através do novo regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, mas, sobretudo, visando adaptá-lo às alterações entretanto introduzidas no referido regime legal, através da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Considerando o número de alterações efetuadas, procede-se à republicação do referido Regulamento, com a redação atual, de forma a facilitar a sua consulta por todos os interessados. **II PARTE - (Consulta Pública) - 1.Introdução** - Em cumprimento do preceituado no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à Consulta Pública do Projeto de Primeira Alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo. **2.Período de Consulta Pública** - A Consulta Pública decorreu durante 30 dias (úteis), tendo o seu início no dia 17 de julho de 2019, após publicação no Diário da República — 2.ª Série — N.º 134, de 16 de julho de 2019. **3.Locais de Consulta** - O Projeto de Regulamento foi disponibilizado para consulta no Serviço de Atendimento ao Múncipe desta Câmara Municipal, bem como na página eletrónica da Câmara Municipal, em www.cm-viana-castelo.pt. Foi também publicado no Diário da República — 2.ª Série — N.º 134, de 16 de julho de 2019. **4.Sugestões Recebidas** - No período de consulta pública, não se verificou a apresentação de qualquer exposição, sugestão ou contributo. **III PARTE - (Preparação da Versão Final do Projeto de Regulamento)** - Em preparação da versão final do Projeto de Regulamento, e dando cumprimento ao n.º 3 do art.º 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a realização da consulta pública foi devidamente mencionada no preâmbulo do regulamento. Por sugestão das unidades orgânicas que assegurarão a aplicação do regulamento, foi alterado o artigo 13.º do Regulamento, acrescentando-se ao seu número 4 critérios adicionais de desempate de candidaturas. A redação desta norma será, agora, a seguinte:

Versão inicial	Versão alterada
----------------	-----------------

<p>Artigo 13.º Apreciação e seleção das candidaturas (...) 4 — Para efeitos do disposto no número anterior, serão utilizados os seguintes critérios de prioridade: 1.º Agregado familiar com menores em perigo, sinalizado pelo tribunal competente, nomeadamente por residir em más condições de habitabilidade e não apresentar condições económicas para fazer face à situação; 2.º Vítimas de violência doméstica, nos termos legais aplicáveis; 3.º Agregado familiar 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; 4.º Data de entrada do pedido.</p>	<p>Artigo 13.º Apreciação e seleção das candidaturas (...) 4 - Para efeitos do disposto no número anterior, serão utilizados os seguintes critérios de prioridade: 1.º Agregado familiar com menores em perigo, sinalizado pelo tribunal competente, nomeadamente por residir em más condições de habitabilidade e não apresentar condições económicas para fazer face à situação; 2.º Vítimas de violência doméstica, nos termos legais aplicáveis; 3.º Agregados familiares cujos requerentes tenham mais de 50 anos; 4.º Capitação do Agregado Familiar, em benefício das famílias com capitação mais baixa; 5.º Situação de desemprego de ambos os requerentes. 6.º - Data de entrada do pedido.</p>
--	--

Considerando o número de alterações efetuadas, e tendo em vista a facilidade de consulta pelos interessados, procedeu-se, finalmente, à elaboração de uma versão consolidada do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional, para republicação, em anexo ao Projeto de Regulamento.”.

A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta, e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea k) n.º 1 do art.º 33.º, conjugado com a alínea g) do n.º 1 do art.º 25.º, ambos da Lei n.º n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à aprovação da Assembleia Municipal a primeira alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo que a seguir se transcreve:-

PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO

Volvidos três anos da aprovação do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, publicado no Diário da República – 2.ª série – n.º 144 – 28 de julho de 2016, impõe-se a sua alteração, com vista, não só, a refletir a experiência entretanto adquirida com a atribuição dos primeiros fogos através do novo regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, mas, sobretudo, visando adaptá-lo às alterações entretanto introduzidas no referido regime legal, através da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Considerando o número de alterações efetuadas, procede-se à republicação do referido Regulamento, com a redação atual, de forma a facilitar a sua consulta por todos os interessados.

Dando cumprimento ao disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto do presente regulamento, após aprovação pela Câmara Municipal, foi submetido a apreciação e consulta pública pelo período de trinta dias úteis, com publicação no Diário da República — 2.ª Série — N.º 134,

de 16 de julho de 2019, e divulgação na página do Município, em www.cm-viana-castelo.pt. Findo o referido prazo, não se verificou a apresentação de qualquer exposição, sugestão ou contributo.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à primeira alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, publicado no Diário da República – 2.ª série – n.º 144 – 28 de julho de 2016, que estabelece o regime de uso, fruição e atribuição das habitações sociais das quais o Município de Viana do Castelo é proprietário, segundo o regime jurídico do arrendamento apoiado.

Artigo 2.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23.º, n.º 2, alínea h) e i), 25.º, n.º1, alínea g) e 33.º, n.º 1, alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como do artigo 8.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e do n.º 1 do art.º 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 3.º

Alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional de Viana do Castelo

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 13.º, 14.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 27.º, 31.º, 34.º, 36.º, 38.º, 43.º, 45.º, 46.º, 48.º, 50.º, 55.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º e 62.º e Anexo II do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo passam a ter a seguinte redação:

« Artigo 1.º

[...]

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23.º, n.º2, alínea h) e i), 25.º, n.º1, alínea g) e 33.º, n.º1, alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente conjugados com o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 3.º

[...]

1 - Para efeitos do presente regulamento, considera -se:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não afigure rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) Rendimento mensal líquido (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

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

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

2 - Para efeitos da alínea j) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados.

3 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 36.º.

Artigo 4.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atualizada, pelo presente regulamento e, subsidiariamente, pelo Código Civil.

6 - [...]

7 - [...]

Artigo 6.º

[...]

A Câmara Municipal de Viana do Castelo publicitará, na sua página da Internet, e no Serviço de Atendimento ao Munícipe (SAM), informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, e o resultado da última classificação, com exclusão da menção a dados pessoais.

Artigo 7.º

[...]

1 - A inscrição como candidato a habitação social no concelho de Viana do Castelo, implica o preenchimento, pelo requerente e seu cônjuge ou unido de facto, dos seguintes requisitos cumulativos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

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

i) Não estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;

j) Não ter sido titular da ocupação de habitação pública, tendo a ocupação da habitação cessado por entrega voluntária do fogo, contrariando as indicações técnicas;

k) *(Revogada.);*

l) [...]

m) [...]

n) Não ter, por opção própria, beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

o) [...]

- 2 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:
- a) O arrendatário, candidato e respetivos cônjuges ou unidos de facto que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
 - b) [...]
 - c) *(Revogada.);*
- 3 — As situações previstas nas alíneas h) e i) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.
- 4 — No caso previsto na alínea h) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao senhorio avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 8.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - O formulário de inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:
- a) Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/ Assento de Nascimento/ Cartão de Contribuinte/ Cartão de Segurança Social);
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens móveis e imóveis em nome do requerente e do seu cônjuge ou unido de facto;
 - h) [...]
 - i) [...]
 - j) [...]
 - k) [...]
 - l) [...]
 - m) [...]
 - n) Se o agregado familiar tiver sido objeto de, ou tiver pendente contra si, ação de despejo, ou outro meio judicial tendente ao despejo, deve ser entregue documento comprovativo.
- 3 - O formulário de candidatura encontra-se disponível, em suporte digital, na página de internet da Câmara Municipal de Viana do Castelo (em [www.cm -viana -castelo.pt](http://www.cm-viana-castelo.pt)), e em suporte de papel, na Divisão de Coesão Social e no Serviço de Atendimento ao Munícipe de Viana do Castelo.

Artigo 9.º

[...]

1 — Após receção do pedido de atribuição de habitação social, o mesmo será objeto de uma apreciação liminar, a realizar pela Divisão de Coesão Social, no prazo máximo de trinta dias a partir da data de entrada do pedido.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 10.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pela Divisão de Coesão Social junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanham ou tenham acompanhado a família.

4 — Quando a Divisão de Coesão Social entender ser pertinente para a análise do pedido, será agendado atendimento para recolha de informação em falta.

5 - [...]

Artigo 13.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, serão utilizados os seguintes critérios de prioridade:

1.º Agregado familiar com menores em perigo, sinalizado pelo tribunal competente, nomeadamente por residir em más condições de habitabilidade e não apresentar condições económicas para fazer face à situação;

2.º Vítimas de violência doméstica, nos termos legais aplicáveis;

3.º Agregados familiares cujos requerentes tenham mais de 50 anos;

4.º Capitação do Agregado Familiar, em benefício das famílias com capitação mais baixa;

5.º Situação de desemprego de ambos os requerentes.

6.º - Data de entrada do pedido.

5 - [...]

Artigo 14.º

[...]

1 — A Câmara Municipal de Viana do Castelo, através da Divisão de Coesão Social, manterá organizada uma lista nominativa e dinâmica de candidatos às habitações sociais municipais, que será permanentemente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados, sempre que se verifique a existência de uma habitação disponível, com condições de habitabilidade e apta à atribuição imediata.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

Artigo 19.º

[...]

1 — A atribuição das habitações sociais do município é feita mediante despacho do Presidente da Câmara ou do Vereador com competências delegadas para o efeito, devidamente fundamentado com base em proposta técnica da Divisão de Coesão Social, em conformidade com as regras definidas no presente regulamento.

2 – [...]

3 – A recusa injustificada do candidato em outorgar o contrato determina a exclusão do agregado da lista de candidaturas, considerando-se, para os devidos e legais efeitos, que o agregado familiar rejeitou o realojamento.

4 - (*anterior n.º 3*)

5 - (*anterior n.º 4*)

Artigo 20.º

[...]

1 - [...]

2 - Do contrato de arrendamento deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

Artigo 21.º

[...]

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

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

3 — (*Revogado.*)

4 — (*Revogado.*)

Artigo 22.º

[...]

1 - O Município de Viana do Castelo, através da Divisão de Coesão Social, é responsável pela gestão e atribuição das habitações municipais devolutas e disponíveis.

2 - Após a reentrada na posse da habitação, da Divisão de Coesão Social atualiza a base de dados, desencadeia o procedimento para a realização das obras que se afigurem como necessárias e certifica-se de que a mesma se encontra devidamente fechada, de forma a evitar que, até à sua atribuição, a habitação venha a ser ocupada à revelia do Município.

- 3 - É expressamente proibida a ocupação abusiva, ilegítima e à revelia do Município, das habitações sociais que se encontrem devolutas, ficando os ocupantes sujeitos aos procedimentos tendentes à restituição da posse do Município, nos termos legais.

Artigo 27.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - A alteração dos pressupostos e condições de ocupação das habitações sociais, nos termos do previsto no número anterior, confere ao Município o direito de determinar a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo e determina a impossibilidade de recandidatura, pelo período de dois anos, nos casos previstos no n.º 2 do art.º 7.º.
- 3 - O titular da ocupação do fogo deve comunicar ao Município de Viana do Castelo a existência de qualquer situação de impedimento de tomar ou manter uma habitação em regime de arrendamento apoiado, designadamente os previstos nos artigos 7.º e 11.º do presente regulamento, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da sua ocorrência.
- 4 - (*Revogado.*)

Artigo 31.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 — Findo o prazo da autorização, esta será obrigatoriamente reavaliada pela Divisão de Coesão Social caso o motivo que a determinou ainda perdure, sendo que em caso de necessidade de renovação da autorização de permanência, a soma dos períodos não poderá exceder um período global correspondente a doze meses, após o que o ocupante deverá deixar a habitação.
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]

Artigo 34.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o RMC é calculado com base no rendimento mensal líquido do agregado familiar, deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

Artigo 36.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - O arrendatário deve, ainda, entregar, no prazo máximo de trinta dias a contar da correspondente notificação, os elementos que, através da Divisão de Coesão Social, lhe sejam solicitados, e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda.

6 - [...]

7 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1, n.º 4, ou n.º 5, o Município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8 - [...]

9 - Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

Artigo 38.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A falta de pagamento das rendas, acrescidas da indemnização que for devida nos prazos referidos nos números anteriores confere ao Município o direito de determinar a resolução do contrato, nos termos previstos no Código Civil, salvo nos casos em que seja autorizado um acordo de regularização de dívida, nas situações em que o arrendatário comprove que está temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 43.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, ou do Vereador com competências delegadas para o efeito, mediante proposta técnica da Divisão de Coesão Social devidamente fundamentada, e com indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.

4 - [...]

5 - Para efeitos da transferência, o agregado familiar deverá desocupar a habitação de origem no prazo máximo de trinta dias a contar da respetiva notificação para o efeito, sob pena de o Município adotar os procedimentos legalmente devidos, tendentes à restituição da posse sobre o locado.

Artigo 45.º

[...]

1 - Na prossecução do interesse público, o Município de Viana do Castelo pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

2 - Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode o Município de Viana do Castelo promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser.

3 - Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, será acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamentos específicos.

4 - O Município de Viana do Castelo pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia ou mau estado de conservação do locado.

5 - (*anterior n.º 3*).

6 - Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo, sendo as notificações efetuadas nos termos do art.º 62.º-A do presente regulamento.

7 - Se a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento.

Artigo 46.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Outros motivos excecionais a avaliar pela Divisão de Coesão Social, consoante as características do caso concreto, em consonância com as regras e princípios constantes do presente regulamento.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 48.º

[...]

1 - Sem prejuízo dos demais deveres que decorram do presente regulamento, da lei ou do contrato, os arrendatários têm o dever de:

a) [...]

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no nº 4;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Receber, sempre que necessário, os técnicos designados pela Divisão de Coesão Social, e tratá-los com respeito e correção, tendo como objetivo a criação de uma estrutura de apoio que visa promover a melhoria da qualidade de vida da família e a elevação do respetivo nível de competências, sob pena da aplicação das sanções previstas no n.º 2;

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) Comunicar ao Município, no prazo de trinta dias a contar da data da ocorrência, quando se verifique uma das seguintes situações suscetíveis de constituir impedimento do acesso ou manutenção da habitação social:

i) Qualquer titular do contrato de arrendamento seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe;

ii) Qualquer titular do contrato de arrendamento esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

iii) Qualquer titular do contrato de arrendamento tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

iv) Qualquer titular do contrato de arrendamento tenha, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilizado meios fraudulentos, procedido à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

v) Qualquer titular do contrato de arrendamento ou membro do seu agregado familiar tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

vi) (*Revogada.*)

2 - A violação do disposto na alínea g) do número anterior, pela ofensa, ameaça ou qualquer forma de violência física ou verbal para com os técnicos designados pela Divisão de Coesão Social determinará a adoção dos procedimentos legalmente previstos, tendentes à efetivação da responsabilidade civil e, ou criminal imputável aos arrendatários.

3 - [...]

4 - O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1, desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
- b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
- c) Detenção em estabelecimento prisional;
- d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

Artigo 50.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Se o arrendatário não tiver condições para custear as obras e reparações referidas no número anterior, designadamente, no caso de se comprovar devidamente, após análise desencadeada pela Divisão de Coesão Social, que o mesmo apresenta uma situação económica precária, o Município assumirá a realização das obras e reparações, condicionado às seguintes regras:

- a) Ressarcimento do valor das obras em prestações efetuadas simultaneamente com o pagamento da renda em montantes parciais a definir pela Divisão de Coesão Social;
- b) [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

Artigo 55.º

[...]

A responsabilidade pela limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social, como as entradas, elevadores, átrio, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum, será definida, casuisticamente, pela Divisão de Coesão Social, sem prejuízo do que se venha a encontrar prescrito por lei ou regulamento.

Artigo 57.º

[...]

1 - [...]

2 - Se, após a cessação do contrato de arrendamento, o Município de Viana do Castelo verificar a evidência de danos na habitação, realização de obras não autorizadas ou não realização de obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, tem o direito de exigir ao arrendatário o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais.

Artigo 58.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - A cessação do contrato opera no termo daquele prazo, conferindo ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de sessenta dias para o arrendatário e os membros do seu agregado familiar procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

Artigo 59.º

[...]

- 1 - Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município, para além das que resultam dos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual:
 - a) O incumprimento das obrigações constantes das alíneas a), b) c) e f) do n.º 1 do art.º 48.º do presente regulamento;
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) A mora no pagamento das rendas por prazo superior a dois meses;
 - e) *(Revogada.)*
 - f) A realização de obras sem a devida autorização pelo Município;
 - g) *(Revogada.)*
- 2 - [...]
- 3 - A resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Viana do Castelo opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.
- 4 - Não sendo apresentado ou deferido o recurso da decisão, nos termos previstos no número anterior, o arrendatário fica obrigado à desocupação e entrega voluntária da habitação, no prazo que lhe seja fixado para o efeito, sob pena de o Município obter a restituição da posse, pelos meios legais.
- 5 – *(Revogado.)*
- 6 - [...]

Artigo 60.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - As comunicações entre as partes, relativas à cessação do contrato de arrendamento apoiado, efetuam-se nos termos do art.º 62.º-A do presente regulamento.
- 4 – *(Revogado.)*
- 5 - [...]

Artigo 61.º

[...]

- 1 - Não sendo cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega voluntária da habitação, pode o Município adotar os procedimentos subsequentes, nos termos da lei, com vista ao despejo e restituição da posse sobre o locado.

- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.
- 5 - Os agregados alvos de despejo com efetiva carência habitacional serão previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 62.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita para o efeito, pelo senhorio ou proprietário, da qual constará ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
- 5 - [...]
- 6 - É aplicável às desocupações previstas no presente artigo o disposto no n.º 5 do artigo anterior.

Anexo II

Indicadores para pontuação das categorias da matriz de cálculo da Taxa de priorização de pedidos

	CATEGORIAS	INDICADORES	PONTOS
CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	CONDIÇÕES DE HABITAÇÃO	COM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	0
		SEM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	5
	DIMENSÕES DA HABITAÇÃO	DIMENSÕES ADEQUADAS AO AGREGADO	0
		DIMENSÕES DESADEQUADAS AO AGREGADO	5
		DIMENSÕES ADEQUADAS POR LIMITAÇÕES DE MOBILIDADE	5
SITUAÇÃO ECONÓMICA	RENDIMENTO PER CAPITA INDEXADO AO IAS	IGUAL OU SUPERIOR A 50%	0
		INFERIOR A 50%	2
	DESPESA MENSAL COMPROVADAS	IGUAL OU SUPERIOR A 50% e INFERIOR A 80% DOS RENDIMENTOS MENSAIS	1
		IGUAL OU SUPERIOR A 80% DOS RENDIMENTOS MENSAIS	2
	SITUAÇÕES ESPECIAIS	REDIMENTOS NÃO DECLARADOS	0
		FAMÍLIAS INSOLVENTES	5
		PROCESSOS DE AÇÃO DE DESPEJO COM SENTENÇA OU EQUIPARADO LEGAL, QUANDO REFERENTE A MORADA DE FAMÍLIA POR TEMPO IGUAL OU SUPERIOR A 2 ANOS	5
	SITUAÇÃO FACE AO EMPREGO	ATIVOS/REFORMADOS/PENSIONISTAS	0
		UM MEMBRO DO CASAL DESEMPREGADO	2
DOIS MEMBROS DO CASAL DESEMPREGADOS		4	
AGREGADO FAMILIAR	MENORES	1 FILHO	3
		2 FILHOS	6
		3 FILHOS	9
		+3 Filhos	10
	DEPENDENTES NÃO MENORES	NÃO	0
		SIM	5
	MONO PARENTLIDADE	NÃO	0
SIM		5	
	PESSOAS COM DEFICIÊNCIA	NÃO	0

GRUPOS VULNERÁVEIS		SIM	5
		1 OU MAIS	5
	PESSOAS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	NÃO	0
		SIM	5
		DEPENDENTE	6
	VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA (COMPROVADO COM DENÚNCIA)	NÃO	0
		SIM	5

Artigo 4.º

Aditamento ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo

São aditados ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo os artigos 34.º-A, 46.º-A e 62.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 34.º - A

Taxa de esforço máxima

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

Artigo 46.º-A

Obrigações do Município de Viana do Castelo

O Município de Viana do Castelo está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
 - b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
 - c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
 - d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
 - e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
 - f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
 - g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais
- do ponto de vista ambiental, social e cultural;

- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Artigo 62.º-A
Comunicações

- 1 - As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos termos das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:
 - a) As cartas dirigidas ao arrendatário ou ao ocupante devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado ou ocupado;
 - b) As cartas dirigidas ao senhorio ou proprietário devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou para o endereço indicado pelo próprio à outra parte;
 - c) Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele;
 - d) Quando a comunicação assinada pelo senhorio ou proprietário for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção;
 - e) Caso se opte pelo envio de carta registada com aviso de receção e a mesma seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, se o aviso de receção tiver sido assinado por pessoa diferente do destinatário, o senhorio ou proprietário procederá à entrega dessa comunicação em mão;
 - f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, o senhorio ou proprietário manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação na porta da entrada da habitação arrendada ou ocupada e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia, considerando-se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.
- 2 - A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constituem fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso.
- 3 - A comunicação do senhorio ou do proprietário, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos da presente lei e dos regulamentos nela previstos, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.»

São revogadas a alínea k) do n.º 1 e a alínea c) do n.º 2 do artigo 7.º, os n.º 3 e 4 do artigo 21.º, o n.º 4 do artigo 27.º, o n.º 3 do art.º 35, a subalínea vi) da alínea k) do n.º 1 do artigo 48.º, as alíneas e) e g) do n.º 1 e o n.º 5 do artigo 59.º e o n.º 4 do artigo 60.º do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo.

Artigo 6.º

Republicação

É republicado, no Anexo ao presente regulamento, do qual faz parte integrante, o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, com a redação atual.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à data da sua publicação, sem prejuízo dos efeitos da entrada em vigor da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, nos termos dos seus artigos 39.º e 40.º.”

Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presente a totalidade de membros em efetividade de funções.

4 de Setembro de 2019