

AC. EM CÂMARA

(03) PROJETO DE REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO:- Pela Vereadora Ana Margarida Silva foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:-

“PROJETO DE REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO

A Constituição da República Portuguesa consagra, no seu artigo 65.º, que «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar».

No reconhecimento da enorme importância deste direito fundamental, a autarquia de Viana do Castelo entregou, em 1998, os primeiros fogos destinados à habitação social possuindo, atualmente, um total de 236 fogos localizados nas freguesias de Areosa, Alvarães, Perre, Castelo do Neiva, Darque, e nas Uniãos de Freguesias de Barroelas e Carvoeiro, bem como de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela.

Sendo a habitação, visivelmente, um dos fatores que mais contribui para o aumento de fenómenos de exclusão social e para a reprodução geracional de ciclos de pobreza, quer se trate de situações em que não existe a capacidade para aceder a habitações com as condições mínimas de habitabilidade, quer se trate de habitações sociais, torna-se premente um acompanhamento sistemático, intensivo e direcionado, onde estejam claramente definidos os direitos e obrigações das partes.

Assim, constatou-se, pela experiência adquirida ao longo dos anos, que a habitação social justifica, pelas especificidades e objetivos que apresenta, um regulamento próprio que, sem prejuízo da lei vigente, clarifique e concretize as condições de atribuição das habitações, bem como os termos da formação, vicissitudes e cessação da relação jurídica de arrendamento, e ainda os direitos e deveres de cada uma das partes – inquilino e senhorio - na manutenção e utilização das habitações.

O presente regulamento resulta, assim, de um trabalho de reflexão, que partiu do conhecimento de causa e trabalho de campo da Divisão de Ação Social da Câmara Municipal de Viana do Castelo, procurando abranger as principais questões aí suscitadas. Sendo um esforço de regulamentação de uma matéria que carece de intervenção do legislador nacional, este regulamento assenta, igualmente, nos princípios e regras conjugados dos diversos diplomas legais que contêm normas aplicáveis ao arrendamento de habitação social em regime de arrendamento apoiado - principalmente, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro – traduzindo um esforço de atualização e melhoria do anterior Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, que pelo presente regulamento se presente revogar.

Com vista ao cumprimento do 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.º Série – N.º 28, de 4 de maio de 2016, e divulgação na página do Município, em www.cm-viana-castelo.pt. Uma vez findo o referido prazo, não se verificou a apresentação de qualquer exposição, sugestão ou contributos.

CAPÍTULO I **Disposições gerais**

Artigo 1.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.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 e Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 2.º **Objeto e âmbito**

- 1 – O presente regulamento 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.
- 2 – O arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações das quais o Município de Viana do Castelo é proprietário, e as quais arrenda ou subarrenda com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
- 3 – Para além dos titulares do direito de ocupação dos fogos de habitação social do Município de Viana do Castelo, também designados de arrendatários, o presente regulamento aplica-se igualmente a todos os elementos do respetivo agregado familiar, que aí residam legalmente e com autorização municipal.

Artigo 3.º **Conceitos**

Para efeitos do presente regulamento, considera-se:

- a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas, também designadas de “moradores”, que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
 - i) O arrendatário/titular da ocupação do fogo e seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos;
 - ii) Parentes e afins maiores em linha reta e em linha colateral até ao 3.º grau, e parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - iii) Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, nomeadamente, derivada de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - iv) E ainda outras pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecer na habitação com o titular da ocupação do fogo;
- b) Alteração da composição do agregado familiar: o aumento do número de elementos do agregado, por via de casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos ou estabelecimento do vínculo de adoção, bem como a contração do agregado, por falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional para algum elemento do agregado;
- c) Coabitante: pessoa, também designada de “morador”, não pertencente ao agregado familiar do titular da ocupação do fogo que se encontre especialmente autorizada pelo município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento;
- d) Deficiente: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

- e) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- f) Direito de ocupação: prerrogativa concedida a título precário, através de licença administrativa emitida sob a forma de alvará ou contrato em regime de arrendamento social apoiado;
- g) Fator de Capitação: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo III do presente regulamento, que dele faz parte integrante;
- h) Indexante dos apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei n.º 35 -B/2006, de 29 de dezembro;
- i) Pensão Social: o valor fixado por Portaria do Governo, com base na Lei de Orçamento de Estado vigente em cada ano civil;
- j) Rendimento Mensal Bruto (RMB): o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- k) Rendimento Mensal Corrigido (RMC): o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
 - i) 0,1 pelo primeiro dependente;
 - ii) 0,15 pelo segundo dependente;
 - iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;
- l) Rendimento “*per capita*”: o valor do rendimento após o resultado da diferença entre o rendimento mensal líquido e a soma das despesas com saúde e educação, dividido pelo número de pessoas que compõem o agregado familiar;
- m) Residência permanente: local onde o titular da ocupação do fogo e o seu agregado têm organizada e centralizada a sua vida familiar e social, bem como a sua economia doméstica, com estabilidade e de forma duradoura;
- n) Sobreocupação: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside;
- o) Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside;
- p) Titulares da ocupação do fogo: as pessoas que constem dos títulos de atribuição do direito de ocupação do fogo de habitação social, também denominados de “arrendatário”, nos termos legais aplicáveis;
- q) Tipologia adequada: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos da habitação;
- r) Transmissibilidade: transmissão do direito de ocupação do fogo de um titular para a esfera jurídica de outro, devidamente autorizada pelo município, nos termos previstos no presente regulamento e os demais que resultarem da lei.

CAPÍTULO II

Atribuição de habitação municipal

Artigo 4.º

Regime

- 1 - As habitações sociais do Município de Viana do Castelo são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, sujeito ao regime da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 2 - A atribuição das habitações sociais do Município de Viana do Castelo é feita a título precário e como medida transitória de alternativa habitacional destinada aos agregados que não apresentem condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional adequada.
- 3 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Viana do Castelo, nos termos legais aplicáveis, o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 4 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente capítulo e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.
- 5 - O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão atualizada.
- 6 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
- 7 - Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 5.º

Procedimento e critérios de atribuição

- 1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado pelo Município de Viana do Castelo efetua-se, por regra, mediante procedimento de concurso por inscrição, sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar, em casos devidamente justificados, o procedimento de concurso por classificação definido no artigo 8.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 2 - O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Viana do Castelo para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela mesma entidade.
- 3 - Para efeitos do previsto no número anterior, a atribuição do direito à habitação social municipal efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos, apresentados pelos interessados, nos termos previstos no presente regulamento.
- 4 - A atribuição do direito à habitação tem por base condições de habitabilidade, sociais, económicas e de saúde dos agregados.

Artigo 6.º

Publicitação da Oferta das Habitações

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, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação, com exclusão da menção a dados pessoais.

Artigo 7.º
Condições de acesso a Habitação Social Municipal

- 1 - A inscrição como candidato a habitação social no concelho de Viana do Castelo, implica o preenchimento, cumulativamente, dos seguintes requisitos:
 - a) Residir, comprovadamente, no concelho há três ou mais anos;
 - b) Ser maior de 18 anos;
 - c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título de residência válido e permanente em território português;
 - d) Estar recenseado no concelho há três ou mais anos;
 - e) Residir em local que não reúna requisitos mínimos de segurança e salubridade, e que deste modo não satisfaça as necessidades do seu agregado familiar;
 - f) O agregado familiar não apresente condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional;
 - g) O agregado familiar possua um rendimento *per capita* igual ou inferior ao valor da pensão social;
 - h) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação com condições de habitabilidade, ou esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
 - i) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja titular de uma habitação social atribuída pelo Município de Viana do Castelo;
 - j) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar tenha sido titular da ocupação de fogo municipal e a sua ocupação da habitação tenha cessado há menos de dois anos, nomeadamente, por despejo administrativo ou sentença judicial transitada em julgado, ou tenha procedido à entrega voluntária do fogo, contrariando as indicações técnicas;
 - k) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar tenha sido identificado como ocupante ilegal de uma fração habitacional municipal, há menos de dois anos;
 - l) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência;
 - m) Ter esgotado a possibilidade de usufruir de apoios públicos para fins habitacionais;
 - n) Nenhum dos elementos do agregado familiar, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
 - o) Não estar abrangido por uma das situações previstas no número seguinte.
- 2 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:
 - a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer entidade pública;
- 3 - O disposto no número anterior não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município de Viana do Castelo detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 8.º**Pedido de atribuição de Habitação Social Municipal**

- 1 - O pedido de atribuição de uma habitação social será formulado em impresso próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, o qual deverá ser devidamente preenchido e assinado pelo representante do agregado familiar.
- 2 - O formulário de inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:
 - a) Cópia dos documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/ Assento de Nascimento/ Cartão de Contribuinte/ Cartão de Segurança Social);
 - b) Comprovativo de recenseamento eleitoral e cópia dos recibos de água, luz ou arrendamento emitidos em nome do candidato para comprovação da residência no concelho de Viana do Castelo;
 - c) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência no concelho;
 - d) Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
 - e) Comprovativo da situação socioprofissional do candidato e de todos os elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam atividade laboral remunerada e, em caso de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP);
 - f) Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar (remunerações, pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsidio de desemprego, etc.) e, nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimento por parte do agregado, comprovativo da candidatura a um dos mecanismos de proteção social;
 - g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens móveis e imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
 - h) Documentos comprovativos das despesas com habitação, saúde e educação do agregado familiar;
 - i) No caso dos menores sob tutela judicial deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais ou equiparado;
 - j) Comprovativo da frequência escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 18 anos;
 - k) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %, deve ser apresentado atestado médico comprovativo dessa situação;
 - l) A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes.
 - m) No caso de se verificar a insolvência de algum dos membros do agregado familiar, deve ser entregue comprovativo da mesma;
 - n) Se o agregado familiar tiver sido objeto de, ou tiver pendente contra si, ação de despejo, deve ser entregue documento comprovativo da mesma.
- 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), e em suporte de papel, na Divisão de Ação Social e no Serviço de Atendimento ao Município de Viana do Castelo.

Artigo 9.º

Apreciação liminar dos pedidos

- 1 - Após receção do pedido de atribuição de habitação social, o mesmo será objeto de uma apreciação liminar, a realizar pela Divisão de Ação Social, no prazo máximo de trinta dias a partir da data de entrada do pedido.
- 2 - Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos e com os elementos fixados pelo presente regulamento, o requerente será notificado, através de carta registada com aviso de receção, para num prazo de dez dias úteis vir completar e ou aperfeiçoar o pedido, apresentando os elementos em falta ou suprimindo as formalidades preteridas.
- 3 - No caso do requerente, após ter sido notificado nos termos do número anterior, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido, este será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara, ou Vereador com competências delegadas para o efeito.
- 4 - Da intenção de indeferimento liminar do pedido será o requerente notificado, para se pronunciar, em sede de direito de audiência prévia, no prazo de dez dias.
- 5 - Caso o requerente, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de indeferimento liminar do pedido, e respetivos fundamentos, ser-lhe-ão notificados através de carta registada com aviso de receção.
- 6 - No caso de indeferimento liminar nos termos do n.º3, o agregado familiar fica impedido de apresentar nova candidatura pelo período de um ano.

Artigo 10.º **Prova de declarações**

- 1 - Com vista à apreciação dos pedidos devidamente instruídos, o Município pode, a todo o tempo, requerer que sejam prestadas informações adicionais bem como mais documentos de suporte, relatórios técnicos ou requerer diligências de prova úteis para o esclarecimento dos factos com interesse para a decisão, sendo notificado o requerente por carta registada com aviso de receção para proceder à respetiva entrega no prazo máximo de dez dias úteis, sob pena de arquivamento do processo.
- 2 - Considera-se regularmente notificado o requerente, quando após segunda notificação enviada para respetivo o domicílio, não seja por ele reclamada.
- 3 - Os dados constantes do formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pela Divisão de Ação Social junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanham ou tenham acompanhado a família.
- 4 - Quando a Divisão de Ação Social entender ser pertinente para a análise do pedido, será agendado atendimento para recolha de informação em falta.
- 5 - Sempre que se considere pertinente, será realizada uma visita domiciliária para análise da situação habitacional.

Artigo 11.º **Causas de indeferimento das candidaturas**

Uma vez admitido o pedido, nos termos dos artigos anteriores, as candidaturas serão objeto de apreciação, sendo indeferidas nos seguintes casos:

- a) O agregado familiar ter rejeitado, nos últimos doze meses e por motivos não justificados, realojamento no concelho de Viana do Castelo;
- b) O agregado familiar desistir do processo de candidatura;

- c) O pedido estar suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação social;
- d) O agregado familiar possuir um rendimento *per capita* igual ou superior ao valor da pensão social;
- e) O não preenchimento das condições de acesso fixadas no artigo 7.º do presente regulamento.

Artigo 12.º

Indeferimento da candidatura

- 1 – Verificando-se fundamento para o indeferimento da candidatura, o requerente será notificado do projeto de decisão, para se pronunciar, no prazo de dez dias, em sede de direito de audiência prévia.
- 2 – Caso o requerente, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que alterem o projeto de decisão formulado, a decisão final de indeferimento, e respetivos fundamentos, ser-lhe-ão notificados através de carta registada com aviso de receção, no prazo máximo de trinta dias.
- 3 - A competência para o indeferimento da candidatura pertence ao Presidente da Câmara, ou Vereador com competências delegadas para o efeito.

Artigo 13.º

Apreciação e seleção das candidaturas

- 1 - Uma vez admitida, nos termos dos artigos anteriores, cada candidatura será objeto de análise técnica de acordo com os critérios de seleção resultantes da aplicação da matriz de cálculo da respetiva taxa de priorização constante no Anexo I do presente regulamento, e consoante a respetiva ponderação, constante do Anexo II.
- 2 – Na matriz de cálculo referida no número anterior são critérios preferenciais as famílias monoparentais, bem como as que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, e vítimas de violência doméstica.
- 3 - 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 elencados no número seguinte.
- 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.
- 5 - Serão graduadas em último lugar, e abaixo das demais, todas aquelas candidaturas apresentadas pelos elementos do agregado familiar descendentes de titulares da ocupação de habitações sociais municipais, que tenham constituído novo núcleo familiar e ainda se mantenham a residir no fogo, em situação de desdobramento familiar.

Artigo 14.º

Lista de hierarquização das candidaturas

- 1 - A Câmara Municipal de Viana do Castelo, através da Divisão de Ação 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 - Depois de admitidos, e consoante a ponderação obtida em resultado da aplicação dos critérios de seleção e classificação, bem como das regras de prioridade, previstos no artigo anterior, os agregados familiares candidatos serão inscritos numa lista de hierarquização das candidaturas.
- 3 - A lista referida nos números anteriores é composta pelas candidaturas, respetiva taxa de priorização por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz de cálculo (cf. *Anexo I*), e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o definido no artigo anterior.
- 4 - A Câmara Municipal de Viana do Castelo criará um dispositivo que permita divulgar *online*, na página de internet do Município de Viana do Castelo, a informação atualizada das candidaturas para atribuição de habitação social, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, ordenadas de acordo com a sua prioridade e identificadas por número de processo.

Artigo 15.º

Gestão da lista de candidatos

- 1 - Os agregados familiares admitidos serão inscritos na lista de candidatos, prevista no artigo anterior, sendo disso notificados por escrito.
- 2 - As candidaturas já admitidas poderão, a todo o tempo, ser objeto de exclusão e cancelamento da inscrição, caso se venha a verificar supervenientemente a existência de algum dos impedimentos previstos nos artigos 7.º e 11.º do presente regulamento, bem como caso se venha a verificar a prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito dos procedimentos de atribuição de uma habitação, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.
- 3 - Sempre que se mostre necessário, poderá ser solicitada a revalidação ou atualização da candidatura.
- 4 - A decisão de não admissão ou de exclusão de candidatura será notificada aos candidatos, acompanhada da respetiva fundamentação, nos termos do previsto no presente regulamento.
- 5 - As habitações municipais que sejam desocupadas devem, sempre que possível, ser atribuídas no prazo máximo de trinta dias úteis, contados a partir do momento em que se encontrem disponíveis e com condições de habitabilidade.

Artigo 16.º

Validade das candidaturas

- 1 - As candidaturas admitidas e respetiva classificação serão válidas por um período de dois anos, a contar da data de apresentação do pedido.
- 2 - Verificando-se alterações à candidatura apresentada, nomeadamente, por alteração de residência, composição do agregado familiar, valor dos rendimentos, entre outros, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal de Viana do Castelo dos dados atualizados, através do preenchimento de formulário adequado, para que o processo se mantenha sempre atualizado.
- 3 - Decorrido o prazo de dois anos de apresentação do pedido, e caso se mantenham as circunstâncias e condições que justificaram o mesmo, este poderá ser renovado, mediante iniciativa do representante do agregado, com apresentação de nova candidatura.

Artigo 17.º

Regime de exceção

- 1 - Não serão aplicados os critérios definidos anteriormente quando relevante motivo de interesse público, devidamente fundamentado, justifique o alojamento urgente e prioritário, e se sobreponha à sua ponderação, nomeadamente:
 - a) Indivíduos e agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas;
 - b) Agregado familiar com necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- 2 - A competência para acionar a atribuição de habitação referida nas alíneas a) e b) do número anterior é do Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competências delegadas para o efeito.
- 3 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Município em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 18.º

Atribuição de Habitação Social Municipal

- 1 - A habitação a atribuir a cada agregado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação e de subocupação.
- 2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo IV.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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 uso como residência dos seus elementos, nos seguintes casos:
 - a) Para efeitos das situações previstas no artigo anterior que justifiquem o alojamento urgente e prioritário, motivadas por emergência social grave;
 - b) 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.

Artigo 19.º

Forma da atribuição

- 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 Ação Social, em conformidade com as regras definidas no presente regulamento.
- 2 - A atribuição de habitação social municipal, e a sua aceitação pelo agregado familiar, formaliza-se mediante a outorga entre o Município e os representantes do agregado do respetivo título de ocupação do fogo de habitação social municipal.
- 3 - Os títulos de ocupação das habitações sociais do município revestem a forma de contrato de arrendamento, assumindo a natureza de instrumento de direito administrativo.
- 4 - Os títulos de ocupação das habitações sociais do Município ficam sujeitos às normas e condições resultantes do presente regulamento, encontrando-se ainda sujeitos às regras do regime de arrendamento apoiado e às demais aplicáveis em matéria de habitação social de entidades públicas, bem como às regras aplicáveis aos atos e contratos administrativos.

Artigo 20.º
Forma e Conteúdo do Contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio;
 - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
 - d) A identificação e a localização do locado;
 - e) O prazo do arrendamento;
 - f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
 - g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.
- 2 - Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

Artigo 21.º
Duração do contrato

1. Os contratos de arrendamento apoiado são celebrados pelo prazo de 10 anos, findo o qual se podem renovar automaticamente, por períodos sucessivos de 2 anos, salvo se for estipulado período diverso.
2. Qualquer uma das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência mínima de 240 ou 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
3. O Município de Viana do Castelo só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, o arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima permitida nos termos do art.º 35.º do presente regulamento e se, cumulativamente, tal resultar numa taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, o Município envia uma comunicação ao arrendatário, nos termos do art.º 9.º do NRAU.

Artigo 22.º
Gestão das habitações devolutas

- 1 - O Município de Viana do Castelo, através da Divisão de Ação Social, é responsável pela gestão e atribuição das habitações municipais devolutas e disponíveis.
- 2 - Após a reentrada na posse da habitação, da Divisão de Ação 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 a despejo administrativo, nos termos do previsto no artigo 61.º do presente regulamento.

CAPÍTULO III
Habitação social
SECÇÃO I
Das habitações e sua ocupação

Artigo 23.º
Titularidade

- 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 do fogo.
- 2 - Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída a ambos os elementos, constando os mesmos do respetivo título de ocupação.
- 3 - Os titulares da ocupação do fogo são inteiramente responsáveis pela utilização do mesmo pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever de fazer cumprir pelos restantes elementos do agregado familiar as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente regulamento.
- 4 - As ocupações de fogos de habitação social do Município de Viana do Castelo serão tituladas através de contrato de arrendamento apoiado, ao abrigo do regime previsto no artigo 4.º do presente regulamento.

Artigo 24.º
Destino da habitação

1. A habitação arrendada destina-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e seu agregado familiar.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, sem autorização expressa do Município de Viana do Castelo, nomeadamente, a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato, sob pena de pagamento de uma quantia equivalente à renda de seis meses, a título de sanção, e de despejo, em caso de reincidência.
3. Ao Município compete 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 do respetivo parque habitacional.

Artigo 25.º
Ocupação efetiva

- 1 - Os titulares da ocupação do fogo e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação que lhes seja atribuída no prazo de trinta dias após a data da celebração do contrato.
- 2 - A não ocupação efetiva do fogo habitacional no prazo previsto no número anterior, sem motivo atendível, determinará a caducidade imediata da atribuição e a automática exclusão do agregado da lista de candidaturas indicada no artigo 14.º, com as demais consequências previstas no presente regulamento, ficando o Município de Viana do Castelo investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.
- 3 - Da intenção de declarar a caducidade da atribuição e exclusão da lista de candidaturas, nos termos do número anterior, será o candidato notificado, para se pronunciar, no prazo de dez dias, em sede de direito de audiência prévia.

- 4 - Caso o candidato, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de verificar a caducidade da atribuição, e excluir o requerente da lista de candidaturas, e respetiva fundamentação, ser-lhe-ão notificados, através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 26.º
Residência permanente

- 1 - Os titulares da ocupação do fogo e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na habitação que lhes estiver atribuída.
- 2 - Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada e centralizada a sua vida e economia doméstica com estabilidade e por forma duradoura.
- 3 - Considera-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva no fogo nem utiliza a habitação em permanência, sem prejuízo das situações previstas no art.º 1072.º do Código Civil, quando, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem, cumulativamente, as seguintes situações:
- a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante da Câmara Municipal de Viana do Castelo devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
 - b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de trinta dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
 - c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado.
- 4 — A comunicação e o aviso devem referir:
- a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;
 - b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
 - c) O prazo, no mínimo de trinta dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.
- 5 - A não residência permanente e efetiva no fogo e a sua não utilização têm as consequências previstas no presente regulamento e na lei, nomeadamente no que respeita à cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo, desencadeando-se o respetivo procedimento para o efeito.

Artigo 27.º
Manutenção do direito à ocupação de habitação social municipal

- 1 - A manutenção do direito à ocupação do fogo encontra-se, sempre, condicionado ao preenchimento das condições de acesso a habitação que determinaram a atribuição do fogo, fixadas no art.º 7.º do presente regulamento, com as devidas adaptações.
- 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 do agregado familiar se recandidatar, 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 seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da sua ocorrência.
- 4 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

Artigo 28.º

Pessoas que podem residir na habitação atribuída

Na habitação atribuída, podem residir, para além do titular da ocupação do fogo:

- a) Os elementos que integram o agregado familiar à data da atribuição da habitação e respetiva formalização;
- b) Pessoa que, por motivos justificados, se encontre autorizada pelo Município de Viana do Castelo a residir no fogo, nomeadamente, pessoa relativamente à qual, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, viva em comunhão de mesa e habitação com o titular da ocupação do fogo e tenha estabelecido com ele uma vivência comum de entreajuda e partilha de recursos por razões laborais, escolares, formação profissional ou por motivos de saúde, nos termos do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, e da demais legislação aplicável que se encontre em vigor.

Artigo 29.º

Alterações do agregado familiar

- 1 - Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Viana do Castelo, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais, em todo caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas, por escrito, para atualização:
 - a) Nascimento de descendentes do titular da ocupação do fogo;
 - b) Constituição do vínculo de adoção, pelo titular da ocupação do fogo;
 - 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, salvo do titular da ocupação do fogo;
 - e) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada.
- 2 - A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.
- 3 - A verificação de algumas das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à sua nova composição, caso se verifique disponibilidade para o efeito no parque habitacional municipal.
- 4 - Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos deverão prover por uma alternativa habitacional distinta e deixar de utilizar a habitação.
- 5 - O previsto no número anterior poderá não ser aplicado, quando se verificar, por parte do titular da ocupação do fogo, uma situação de dependência, nomeadamente por razões de saúde.

- 6 - Nas situações de conflito conjugal, o casal terá que recorrer às instâncias legais e judiciais adequadas para definir o direito à casa de morada da família, sendo o respetivo título de ocupação averbado em conformidade, não havendo lugar a desdobramento do agregado familiar.
- 7 - 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 do fogo, e caso não pretenda permanecer na habitação deve comunicar à Câmara Municipal de Viana do Castelo e proceder à entrega das chaves, sendo no entanto responsável por qualquer dívida ao Município vencida à data e relacionada com a utilização do fogo.

Artigo 30.º

Proibição de cedência

- 1 - A cedência do gozo da habitação é proibida, nos termos do n.º 2 do artigo 24.º do presente regulamento.
- 2 - É ainda expressamente proibido aos titulares da ocupação do fogo permitir a residência definitiva na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito, sob pena de ser ordenada a desocupação do fogo.

Artigo 31.º

Regime excecional de autorização de permanência temporária

- 1 - Quando não existam rendas vencidas e não pagas e a tipologia do fogo se adequar, poderá ser autorizada, mediante requerimento do titular da ocupação 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 da ocupação do fogo, que se encontrem em comprovada situação de carência habitacional grave e ou de dependência socioeconómica do titular da ocupação do fogo;
 - 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 da ocupação do fogo, 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 da ocupação do fogo, 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 seis meses, devidamente fundamentado consoante o motivo que determina a necessidade de permanência dessa pessoa estranha ao agregado.
- 3 - Findo o prazo da autorização, esta será obrigatoriamente reavaliada pela Divisão de Ação 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 - Em caso de renovação da autorização de permanência na habitação, nos termos do número anterior do presente artigo, os rendimentos do elemento autorizado serão tidos em consideração para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado (nos termos do respetivo regime legal aplicável) a partir da renovação.

- 5 - A autorização de permanência prevista no presente artigo poderá, mediante requerimento fundamentado dos interessados, ser convertida em autorização de coabitação, nos termos do artigo seguinte, desde que a necessidade de permanência se tenha, comprovadamente, convertido numa situação definitiva e imperiosa e seja adequada à tipologia da habitação.
- 6 - A verificação da permanência na habitação de ocupante cujo prazo de autorização ou a situação que motivou a permanência tenham cessado, determina para os titulares da ocupação do fogo o pagamento do montante da renda condicionada, sem prejuízo de em caso de reincidência poder ser determinada a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo.
- 7 - A competência para decidir neste âmbito pertence ao Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada para o efeito.

Artigo 32.º

Coabitação

- 1 - Só são admitidos os casos de coabitação expressamente previstos no presente regulamento, nomeadamente no artigo anterior, e 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, e revisão da mesma, quando aplicável.
- 3 - Todos os pedidos de integração ou indicação de saída de elementos em situação de coabitação, devem obrigatoriamente ser comunicados por escrito à Câmara Municipal de Viana do Castelo.

SECÇÃO II

Rendas

Artigo 33.º

Regime de arrendamento

- 1 - Todas as habitações sociais propriedade do Município de Viana do Castelo serão abrangidas pelo regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 2 - A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada nos termos dos artigos seguintes, e em conformidade com a demais legislação aplicável.
- 3 - Em caso de total ausência de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, prevista no art.º 35.º.

Artigo 34.º

Valor da renda

- 1 - O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o RMC é calculado com base no rendimento mensal bruto do agregado familiar, deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;

Artigo 35.º

Rendas máxima e mínima

- 1 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 2 - A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
- 3 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de o Município de Viana do Castelo, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.º 2 a 4 do artigo 37.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 36.º

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 ao senhorio no prazo máximo de trinta dias a contar da data da ocorrência;
 - b) 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 revisão da renda por iniciativa do Município, com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.
- 3 - A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada dois anos.
- 4 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar à Câmara Municipal de Viana do Castelo, a cada dois anos, declaração de rendimentos atualizada.
- 5 - O arrendatário deve, ainda, entregar, no prazo máximo de trinta dias a contar da correspondente notificação, os elementos que, através da Divisão de Ação Social, lhe sejam solicitados, e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda.
- 6 - A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município com o respetivo valor.
- 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 ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

- 8- A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Viana do Castelo impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

Artigo 37.º

Pagamento da renda

- 1 - A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
- 2 - A renda deve ser paga nos primeiros oito dias de cada mês, na Tesouraria da Câmara Municipal de Viana do Castelo, mediante guias a solicitar na Secção de Taxas e Licenças (Departamento de Administração Geral) da mesma Câmara, ou através de transferência ou débito em conta bancária.
- 3 - Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.
- 4 - Decorrido o prazo previsto no n.º 2, os titulares da ocupação do fogo encontram-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

Artigo 38.º

Mora do Arrendatário

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º2 do artigo anterior, sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento da renda:
 - a) Se a renda for paga até ao final do mês a que respeita, acresce ao valor da renda 15% do valor total;
 - b) Se a renda for paga depois de decorrido o prazo da alínea anterior e antes de decorrido o prazo de três meses, fica o arrendatário obrigado a pagar todas as rendas devidas, acrescidas de uma indemnização de 50%.
2. Excepcionalmente, nos casos em que seja devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida pelo Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competência delegada para o efeito, a isenção total ou parcial das indemnizações referidas nas alíneas anteriores;
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, 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.

SECÇÃO III

Transmissão

Artigo 39.º

Transmissão da titularidade de ocupação do fogo

- 1 - A titularidade da ocupação do fogo só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa, e por escrito, do Município de Viana do Castelo.
- 2 - A transmissão da titularidade do fogo só é admitida nas seguintes situações:
 - 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 da ocupação do fogo, bem como a sua incapacidade.
- 3 - A transmissão da titularidade da ocupação do fogo implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da realização de averbamento ao respetivo título.
 - 4 - O direito à transmissão da titularidade da ocupação do fogo, 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.
 - 5 - A transmissão da titularidade da ocupação do fogo ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, 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.
 - 6 - Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar à Câmara Municipal de Viana do Castelo os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de trinta dias a contar da verificação do facto.
 - 7 - No caso de cotitularidade 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 ocupação para atualização do mesmo em conformidade.

Artigo 40.º

Divórcio ou separação judicial de pessoas e bens

1. Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, para o cônjuge do arrendatário, existindo decisão judicial nesse sentido, ou acordo dos cônjuges.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá que ser comunicada e devidamente comprovada ao Município.
3. O disposto no número 1 é aplicável, com as devidas adaptações, aos titulares da ocupação do fogo que se encontrem em situação de união de facto, nos termos previstos na lei, em caso de cessação da respetiva união de facto.

Artigo 41.º

Transmissão por morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, se lhe sobreviver:
 - a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
 - b) Descendente, que com ele vivesse há mais de um ano;
 - c) Afim na linha reta que com ele vivesse há mais de um ano;
 - d) Pessoa que com ele vivesse há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges;
 - e) Parentes e afins até ao 3.º grau da linha colateral, que com ele vivessem há mais de cinco anos.
2. A posição de arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele mencionadas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o sustento do agregado familiar.

3. O direito à transmissão previsto no n.º1 deste artigo não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Artigo 42.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade de um dos titulares do fogo

- 1 - A ausência permanente e definitiva do titular da ocupação do fogo, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da titularidade do fogo, a favor do seu cônjuge ou unido de facto, ou, na falta deste, a favor da pessoa que, fazendo parte do agregado familiar, e se encontre inscrita desde o início da atribuição, por ele seja indicada.
- 2 - Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pelo titular, o Município de Viana do Castelo escolhe, de entre os elementos que integrem o agregado familiar desde o início da atribuição, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir a titularidade da ocupação do fogo.

SECÇÃO IV

Transferências

Artigo 43.º

Transferências de habitação

- 1 - A transferência de um agregado familiar para fogo habitacional distinto do atribuído pelo Município, no mesmo ou noutra conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos na presente secção.
- 2 - As transferências podem ser realizadas por iniciativa do Município ou mediante requerimento dos titulares da ocupação do fogo, sempre em casos devidamente fundamentados.
- 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 Ação 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 - A transferência formaliza-se mediante a outorga entre o Município e os representantes do agregado familiar do respetivo título de ocupação do novo fogo de habitação social municipal, objeto da transferência, nos termos atrás fixados pelo presente regulamento.
- 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 poder realizar a transferência de forma coerciva.

Artigo 44.º

Condições gerais de transferência

- 1 - A realização de transferências de iniciativa dos titulares da ocupação do fogo fica sempre sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:
 - a) Existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
 - b) Inexistência de débitos de renda;

- c) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos diversos serviços e atividades inseridas no quadro de atribuições dos municípios, nomeadamente relativo aos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos, entre outros;
 - d) Inexistência de acordo de regularização de dívida em curso, caso aplicável;
 - e) A habitação, que se encontre atribuída e a ser ocupada pelo agregado a transferir, tem de apresentar boas condições de conservação e manutenção, comprovadas mediante avaliação dos serviços da Câmara Municipal de Viana do Castelo.
- 2 - A realização de transferências de iniciativa do Município de Viana do Castelo, 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 da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Artigo 45.º

Transferência por iniciativa do Município de Viana do Castelo

- 1 - Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, o Município de Viana do Castelo pode, após audição do arrendatário, resolver o contrato e atribuir ao arrendatário 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;
 - b) Degradação da habitação e más condições de habitabilidade que se demonstrem incompatíveis com a sua ocupação;
 - c) Sobreocupação ou Subocupação da habitação;
 - d) No âmbito de projetos de interesse municipal, mediante deliberação da Câmara Municipal de Viana do Castelo, devidamente fundamentada, nomeadamente no âmbito da rentabilização do património;
 - e) Por razões de gestão do parque habitacional do Município, nomeadamente, para efeitos de reabilitação;
 - f) 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 nos seguintes casos:
- a) No âmbito da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;
 - b) Por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.
- 3 - Nos casos em que o Município considerar que existam fogos sobre ou subocupados, os respetivos moradores são transferidos para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado, salvo quando exista situação de doença ou incapacidade, devidamente comprovada, que obste à transferência.
- 4 - A comunicação do Município de Viana do Castelo relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com identificação da morada da nova

habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

- 5 - A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.
- 6 - Para efeitos do número anterior, o Município de Viana do Castelo pode requisitar a presença da PSP e demais entidades públicas com atribuições neste âmbito.

Artigo 46.º

Transferência por iniciativa dos agregados familiares

- 1 - Pelos agregados familiares, através dos respetivos titulares da ocupação do fogo, pode ser requerida a transferência para outra habitação, nos seguintes casos:
 - a) Situação de doença ou incapacidade graves, sempre devidamente atestadas pelo médico de família ou pelas demais entidades competentes nos termos fixados na lei, nomeadamente relacionados com situação de deficiência motora grave, incapacidade física, mobilidade reduzida de nível elevado e outras situações de natureza crónica incapacitante, que exijam transferência para habitação de tipologia ou com condições distintas;
 - b) Situação de extrema gravidade sócio familiar e com risco para a integridade física, nomeadamente existindo menores em risco ou vítimas de maus tratos, desde que a transferência se revele como exclusiva e absolutamente necessária para proteção e salvaguarda da(s) vítima(s);
 - c) Transferência para habitação de tipologia inferior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida;
 - d) Transferência para habitação de tipologia superior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida ou quando exista aumento do agregado familiar por filiação (natural ou por adoção);
 - e) Outros motivos excepcionais a avaliar pela Divisão de Ação Social, consoante as características do caso concreto, em consonância com as regras e princípios constantes do presente regulamento.
- 2 - Os pedidos de transferência previstos no n.º 1 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 adequada ao agregado familiar interessado.
- 4 - Nas situações previstas na alínea a) e b) do n.º 1 do presente artigo, a transferência será para uma habitação de tipologia idêntica à atual.
- 5 - 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.
- 6 - O previsto no número anterior aplica-se igualmente a manifestações de recusa pelos interessados durante a instrução do procedimento de transferência.

SECÇÃO V

Responsabilidades do Município

Artigo 47.º

Obras a cargo do Município

1. O Município obriga-se à realização das obras de manutenção e conservação geral da habitação, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, manutenção e preservação da rede de água e esgotos, rede de gás, circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante do edifício, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes da incúria, falta de cuidados ou atuação danosa do arrendatário.
2. Ficam ainda excluídas todas as intervenções que incidam sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou partes comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa do arrendatário.

SECÇÃO VI

Da utilização das habitações

Artigo 48.º

Obrigações Genéricas dos Arrendatários

1. Sem prejuízo dos demais deveres que constam do presente contrato, bem como da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, Código Civil e NRAU, o arrendatário tem o dever de:
 - a) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias ao Município, nos termos da lei, designadamente as que respeitam a impedimentos à manutenção ou obtenção de habitação social, bem como à composição e rendimentos do agregado familiar;
 - 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 artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto da Câmara Municipal de Viana do Castelo, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
 - c) Avisar imediatamente o Município, sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e, ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
 - d) Promover a instalação e ligação de contadores da água, energia elétrica e gás, cujas despesas, e respetivos consumos, são da sua responsabilidade;
 - e) Conservar, no estado em que se encontram, à data do alojamento, todas as instalações de eletricidade, água e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, sendo da sua responsabilidade o pagamento das reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
 - f) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do seu agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação, e restituí-la no estado de conservação em que a recebeu, nomeadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha e sanitários, indemnizando o Município pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados;
 - g) Receber, sempre que necessário, os técnicos designados pela Divisão de Ação 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) Permitir as ações de vistoria das habitações levadas a efeito pelo Município, sob pena de pagamento de uma multa, no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente;
 - i) Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do empreendimento ou o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 8 horas;

- j) Não ligar à rede de energia elétrica ou de abastecimento de água da habitação quaisquer aparelhos ou instalações localizadas fora da mesma;
 - k) Comunicar ao Município, no prazo de trinta dias a contar da data da ocorrência, quando, em relação a si mesmo ou a qualquer membro do seu agregado familiar, se verifique uma das seguintes situações de impedimento do acesso ou manutenção da habitação social:
 - i. Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
 - ii. Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
 - iii. Beneficiar de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
 - iv. Ter prestado falsas declarações ou omitido informação relevante, com vista à atribuição ou manutenção do arrendado em regime de arrendamento apoiado;
 - v. Ter cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - vi. Ter ocupado ilicitamente ou ter sido sujeito a despejo de habitação pertencente a outra entidade pública.
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 Ação Social é motivo de resolução do contrato de arrendamento pelo Município.
3. O arrendatário que praticar os factos constantes dos pontos iv, v e vi da alínea k) do n.º 1 fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado pelo período de dois anos, sem prejuízo dos direitos que, em função da situação, o Município de Viana do Castelo detenha, nem do procedimento criminal que seja aplicável ao caso, nos termos legais.

Artigo 49.º
Utilização das habitações

- 1 - O arrendatário deve utilizar a habitação com respeito pelas exigências normais de diligência e zelo, sendo-lhe, nomeadamente, proibido:
- a) Destinar a habitação a usos de carácter ofensivo aos bons costumes e a práticas de natureza imoral, ilícita ou desonesta;
 - b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais arrendatários do edifício, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes do prédio, sem prejuízo de ser sempre observado um período de silêncio no horário estabelecido na al. i) do n.º1 do artigo anterior;
 - c) Utilizar produtos abrasivos na limpeza ou conservação que possam deteriorar qualquer superfície;
 - d) Promover reuniões que perturbem a ordem pública ou lesem os direitos e interesses legítimos da vizinhança;
 - e) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia do Município de Viana do Castelo, salvo quando se trate de obras de conservação, sendo que, no caso destas, deve ser sempre dado conhecimento ao Município;
 - f) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;

- g) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa do Município;
 - h) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
 - i) Sacudir tapetes, ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem vizinhos;
 - j) Colocar roupa a secar em cordas no interior ou exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos devidamente autorizados pelo Presidente da Câmara Municipal para esse fim, ou em estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;
 - k) Instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente se puder perturbar os restantes moradores;
 - l) Colocar marquises, ou alterar o arranjo estético ou o alçado;
 - m) Afixar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.
- 2 - No que respeita à permanência de animais domésticos na habitação, devem respeitar-se as seguintes condições:
- a) São aceites animais como cães e gatos de companhia, no respeito pelo disposto na legislação aplicável, aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodo aos vizinhos;
 - b) No caso de cães e gatos, apenas é permitida a presença de um animal por cada habitação, sendo que, nas habitações que se encontram em regime de propriedade horizontal, não são permitidos animais, com a exceção de aves em gaiola;
 - c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços;
 - d) Só podem circular na via pública da área circundante à urbanização municipal, os animais de estimação permitidos na al. a) que usem trelas ou similares e desde que os respetivos donos se façam acompanhar de um saco de recolha para proceder à limpeza dos dejetos.

Artigo 50.º

Obras nas habitações

1. O arrendatário só pode executar obras no interior da habitação, com o prévio consentimento escrito do Município, e desde que, cumulativamente:
 - a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos no contrato de arrendamento;
 - b) Sejam executadas com a observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e a estabilidade e a segurança do edifício, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas.
2. O arrendatário é obrigado a realizar, na sua habitação, com a maior brevidade, as obras e reparações que se tornem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas outras habitações ou nas partes comuns, sempre que esses danos, perturbações e prejuízos resultem ou possam resultar de defeito, degradação, avaria, acidente, sinistro, instalação ou uso de equipamentos especiais ou outros factos de qualquer natureza respeitantes à habitação em causa.

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 Ação 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 Ação Social;
 - b) Isenção do pagamento do valor das obras, sem prejuízo de, no caso da situação económica do arrendatário melhorar, o Município poder exigir-lhe o montante gasto nos termos do número anterior.
4. Se o arrendatário não proceder com a devida diligência na comunicação ao Município das obras e reparações, mencionadas no n.º2 do presente artigo, torna-se responsável perante os demais moradores por todos os danos resultantes da recusa na sua comunicação ou na sua execução.
5. Antes do início da execução de qualquer obra ou reparação nas suas habitações, o arrendatário deve informar desse facto a Administração do Condomínio, caso exista, mediante carta registada na qual identifique a obra ou reparação a efetuar, indique a data em que a obra ou reparação será iniciada e o prazo previsto para a sua realização, bem como outras informações de interesse geral.
6. As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário, com ou sem autorização do Município, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.
7. O Município só suportará as despesas inerentes às recuperações ou beneficiações que se realizem para colmatar estragos ou deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais, ao longo do tempo, ou ainda as que sejam alheias à responsabilidade do arrendatário.

Artigo 51.º

Instalações de água e esgotos

São obrigações do arrendatário e do seu agregado familiar, em relação às instalações de água e esgotos:

- a) Sempre que se ausente da sua casa por tempo prolongado, fechar a torneira de segurança geral;
- b) Sempre que detetar uma fuga de água, fechar imediatamente a torneira de segurança respetiva;
- c) Em caso de fuga no contador ou na rede, contactar de imediato os Serviços Municipalizados;
- d) Não utilizar a sanita e o lava-loiça como «pias de despejo», devendo colocar no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis (cabelos, restos de comida, etc.)
- e) Não deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações em PVC, tais como óleo ou azeite a ferver;
- f) Limpar os sifões regularmente.

Artigo 52.º

Instalações Elétricas

Constituem obrigações do arrendatário e do seu agregado familiar, quanto às instalações elétricas:

- a) Cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, não retirar as tomadas nem os interruptores dos seus sítios;
- c) Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, podendo causar incêndios.

Artigo 53.º

Instalações de Gás

Constituem obrigações do arrendatário e do seu agregado familiar, quanto às instalações de gás:

- a) Obedecer às regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas acidentais;
- b) Em caso de ausência da habitação por tempo prolongado, fechar a torneira de segurança;
- c) No caso de existir alguma rotura na canalização, que origine uma fuga de gás, fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás.

SECÇÃO VII

Das partes comuns

Artigo 54.º

Uso das partes comuns

1. O disposto no presente artigo aplica-se somente às habitações que se encontrem em regime de Propriedade Horizontal.
2. As partes comuns são as descritas no art.º 1421, n.º 1 e 2 do Código Civil.
3. O arrendatário obriga-se a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, contribuindo para a respetiva preservação e valorização e respeitando rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
4. É, designadamente, proibido ao arrendatário:
 - a) Deixar abertas as portas das entradas comuns dos prédios ou permitir a entrada de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
 - b) Colocar vasos, objetos ou obstáculos nas entradas, patamares, escadas, corredores e outras partes comuns, que prejudiquem a sua utilização;
 - c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso às habitações, devendo este ser efetuado em silêncio;
 - d) Adotar ou permitir às pessoas que de si dependem ou frequentam a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho das funções a que se destinam, perturbar o bom e regular funcionamento do prédio, bem como a comodidade e o bem-estar dos seus utentes;
 - e) Desrespeitar o período de silêncio entre as 22:00 e as 8:00 horas;
 - f) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do condomínio para outros fins que não o da limpeza das zonas comuns;
 - g) Ocupar, ainda que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis de qualquer espécie, as entradas, patamares ou qualquer outra parte comum;
 - h) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das partes comuns;
 - i) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

5. Os jardins envolventes do edifício, enquanto partes comuns a todos os moradores, devem ser tratados com o devido cuidado, sendo proibido ao arrendatário:
- a) O corte das flores;
 - b) O acesso aos mesmos, exceto nas zonas para o efeito preparadas;
 - c) O despejo de lixo ou quaisquer detritos na sua área.

Artigo 55.º

Limpeza dos espaços comuns

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 Ação Social, sem prejuízo do que se venha a encontrar prescrito por lei ou regulamento.

Artigo 56.º

Garagens e arrumos

- 1 - Embora sendo partes comuns dos edifícios, os lugares de garagem, quando existentes, são atribuídos para uso pelos agregados familiares, por referência à respetiva habitação, mediante requerimento dos respetivos titulares do fogo, formalizando-se através de aditamento ao respetivo título de ocupação do fogo.
- 2 - Nos edifícios em que não existam arrumos para cada uma das habitações, a utilização dos mesmos será feita de forma coletiva ou partilhada, e nos termos a fixar pela Divisão de Ação Social, sem prejuízo do previsto no número seguinte.
- 3 - Quando existam em número suficiente, e assim exista a respetiva manifestação de vontade pelos interessados, os arrumos podem ser afetos ao uso exclusivo de um determinado agregado familiar morador no edifício, e por referência à respetiva habitação, sendo distribuídos a requerimento dos titulares da ocupação do fogo e mediante as disponibilidades existentes.
- 4 - Pela utilização privativa de lugares de garagem e ou de arrumos, é devido o pagamento, pelos respetivos titulares da ocupação do fogo, de um valor a fixar por despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou Vereador com competências delegadas para o efeito, para vigorar em cada complexo habitacional, e que será liquidado conjuntamente com a renda mensal devida pela ocupação do fogo, acrescendo à mesma.
- 5 - É vedado o acesso às garagens por parte de pessoas não residentes no prédio, exceto quando acompanhadas por moradores.
- 6 - As garagens e arrumos só podem ser usados para os fins a que se destinam, sendo nas mesmas vedadas qualquer atividade ou práticas que extravasem esse âmbito.
- 7 - Às garagens e arrumos, no âmbito do previsto no presente artigo, são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras e deveres de utilização das habitações e partes comuns previstas e decorrentes do presente regulamento.

SECÇÃO VIII

Cessação do arrendamento apoiado

Artigo 57.º

Causas de cessação do direito de ocupação do fogo

1. São causas de cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo, nos termos e para os efeitos do previsto no presente regulamento:
 - a) A resolução pelo Município;
 - b) A renúncia pelos titulares da ocupação do fogo;
 - c) A revogação por acordo entre os titulares da ocupação do fogo e o Município de Viana do Castelo;
 - d) As demais causas previstas por lei ou regulamento.
2. Se, após a cessão 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, acrescidas de 25%.

Artigo 58.º

Renúncia e revogação

1. Considera-se haver renúncia pelo arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses.
2. O prazo referido no número anterior conta-se a partir da primeira de três tentativas frustradas de comunicação, a efetuar pelo Município, nos termos do art.º 26.º, n.º 3 do presente regulamento.
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 trinta 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

Resolução pelo Município de Viana do Castelo

1. Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município, para além das que resultam do Código Civil e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro:
 - a) O incumprimento das obrigações constantes das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 48.º, bem como as restantes obrigações constantes do presente regulamento;
 - b) O conhecimento, pelo Município, da existência de qualquer uma das situações de impedimento constantes da al. k) do n.º 1 do art.º 48.º do presente regulamento;
 - c) A permanência na habitação, por prazo superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município;
 - d) A mora no pagamento das rendas por prazo superior a três meses;
 - e) A oposição à realização de obras de conservação e de obras urgentes na habitação;
 - f) A realização de obras, que não sejam de mera conservação, sem a devida autorização pelo Município;
 - g) A utilização de áreas comuns do edifício para uso próprio, a danificação das partes integrantes ou equipamentos do edifício, ou a prática de quaisquer atos que façam perigar a segurança das pessoas ou do edifício.
2. Não pode ser invocado o fundamento mencionado na alínea d) do número anterior quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento do arrendatário ou dos membros do seu

agregado familiar, desde que as referidas alterações sejam comunicadas ao Município antes de decorrido o mencionado prazo de três meses;

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.
4. A comunicação referida no número anterior torna exigível a desocupação e entrega voluntária da habitação pelo arrendatário, no prazo de três meses a contar da data da receção.
5. O direito à resolução do contrato não caduca, ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.
6. As decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores são suscetíveis de impugnação para os Tribunais Administrativos, nos termos gerais de direito.

Artigo 60.º

Procedimento de cessação do arrendamento

- 1 - A cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação e utilização do fogo habitacional é determinada aos titulares da ocupação do fogo, mediante comunicação onde, fundamentadamente, se invoquem os respetivos motivos e causas, nos termos do previsto no presente regulamento e do decorrente da lei.
- 2 - Da intenção de determinar a cessação do contrato e a desocupação do fogo, com qualquer dos fundamentos previstos na lei ou no presente regulamento, será o requerente notificado, para se pronunciar, em sede de direito de audiência prévia, no prazo de dez dias.
- 3 - Caso o requerente, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de determinar a cessação do contrato e desocupação do fogo, e respetivos fundamentos, ser-lhe-ão notificados nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a noventa dias, e à consequência do seu não cumprimento.
- 4 - A comunicação referida no número anterior constitui base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.
- 5 - Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.

Artigo 61.º

Despejo

1. Não sendo cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega voluntária da habitação, pode o Município ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes, para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação, ou para assegurar a execução do despejo.
2. As decisões relativas ao despejo são da competência da Câmara Municipal, sem prejuízo da possibilidade de delegação.
3. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução será tomada simultaneamente com a decisão de despejo.

4. Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após a cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, que deles poderá dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a compensação por parte do arrendatário.

Artigo 62.º

Ocupações sem título

- 1 - São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sociais do Município de Viana do Castelo por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
- 2 - Do projeto de decisão de desocupação será o ocupante notificado, para se pronunciar, no prazo de dez dias, em sede de audiência prévia.
- 3 - Caso o ocupante, notificado nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos, que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, será o ocupante notificado da decisão de desocupação, e seus fundamentos, fixando-se-lhe um prazo para o cumprimento da ordem de desocupação, bem como as consequências do incumprimento da mesma.
- 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 na notificação.
- 5 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 61.º do presente regulamento.
- 6 - O Município de Viana do Castelo executará, com carácter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativos dos fogos e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 63.º

Vistorias

1. Periodicamente, e sempre que se julgue necessário, o Município procederá à vistoria das habitações.
2. O impedimento da vistoria acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de uma quantia equivalente ao valor da renda, a pagar no mês subsequente, a título de sanção.

Artigo 64.º

Encaminhamento para a rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, serão objeto de encaminhamento para as entidades da rede social.

Artigo 65.º

Delegação de Competências

As competências atribuídas neste regulamento à Câmara Municipal são delegáveis no Presidente da Câmara Municipal, sem prejuízo da possibilidade de subdelegação num Vereador à sua escolha.

Artigo 66.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação de fogos de habitação vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Viana do Castelo que nessa data subsistam.

Artigo 67.º

Dúvidas e omissões

Em tudo o que não estiver previsto neste regulamento aplica-se a lei em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, nomeadamente no respeitante à atribuição, ocupação e utilização de fogos de habitação social e arrendamentos de natureza social e em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 68.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente regulamento são resolvidos pela Câmara Municipal.

Artigo 69.º

Alteração e revisão

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

Artigo 70.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, são revogados:

- a) O Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, aprovado em versão projeto pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, em reunião ordinária de 12 de abril de 2010, e pela Assembleia Municipal de Viana do Castelo, em reunião ordinária de 7 de maio de 2010;
- b) Todas as normas constantes em instrumentos regulamentares municipais, bem como os atos e procedimentos administrativos, que contrariem as suas disposições, no âmbito do seu objeto.

Artigo 71.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Matriz para cálculo da taxa de priorização dos pedidos de habitação social

Variáveis	Categorias*	Pontos	Ponderação coeficiente
Condições de Habitabilidade	Condições da Habitação	0 a 5	0,10
	Dimensões da Habitação	0 a 10	
Situação Económica	Rendimento <i>Per capita</i> , indexando ao IAS	0 a 6	0,20
	Situações Especiais	0 a 10	
	Situação Face ao Emprego	0 a 8	
Agregado Familiar	Menores	0 a 24	0,30
	Dependentes (não menores)	0 a 5	
	Monoparentalidade	0 a 5	
Grupos Vulneráveis	Pessoas com deficiência	0 a 10	0,40
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	0 a 12	
	Vítimas de violência doméstica comprovada com denúncia	0 a 5	

*A pontuação de cada categoria será atribuída de acordo com os indicadores, conforme o Anexo II.

Nota explicativa:

- I. A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação.
- II. As categorias estão organizadas por variáveis, cada variável tem uma ponderação específica.
- III. A pontuação máxima em valores absolutos por variável é de 10 pontos.
- IV. A Pontuação máxima desta matriz, em valores absolutos, é de 100 pontos.
- V. Ponderando com o respetivo coeficiente e somada todos os valores será calculada a taxa de priorização (de 0 a 100 %) de cada pedido de habitação social.
- VI. A um grau de carência mais elevado, corresponde uma taxa de priorização mais alta.
- VII. As habitações são atribuídas, por tipologia adequada ao agregado familiar, aos pedidos com pontuação mais elevada.

ANEXO II

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

Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontos
Condições de Habitabilidade	Condições da Habitação	Com condições de habitabilidade	0
		Sem condições de habitabilidade	5
	Dimensões da Habitação	Dimensões adequadas do agregado	0
		Dimensões desadequadas do agregado	5
Situação Económica	Rendimento <i>Per capita</i> , indexando ao IAS	Superior a 100 %	0
		Superior a 75 % e inferior ou igual a 100 %	1
		Superior a 50 % ou igual a 75 %	2
		Inferior ou igual a 50 %	3
	Situações Especiais	Rendimentos não Declarados	0
		Famílias Insolventes	5
		Processos Ação Despejo	5
	Situação Face ao Emprego	Ativos / Reformados / Pensionistas	0
		Um membro do casal desempregado	3
		Dois membros do casal desempregados	5

Agregado Familiar	Menores	1 filho	3
		2 filhos	8
		3 ou mais filhos	13
	Dependentes (não menores)	Não	0
		Sim	5
	Monoparentalidade	Não	0
Sim		5	
Grupos Vulneráveis	Pessoas com deficiência	Não	0
		Sim	5
		2 ou mais	5
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	Não	0
		Sim	5
		Dependente	7
	Vítimas de violência doméstica comprovada com denúncia	Não	0
Sim		5	

ANEXO III

Fator de Capitação

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Porcentagem a aplicar
1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%

ANEXO IV

Adequação da tipologia

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Tipologia da Habitação (1)	
	Mínima	Máxima
1	T 0	T 1/2
2	T 1/2	T 2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

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

(a) Ana Margarida Silva.”. O Vereador Eduardo Teixeira chamou atenção para as deficientes condições de acessibilidade a deficientes motores que os bairros sociais da Câmara apresentam. Aludiu ao caso de uma senhora paraplégica que aguarda há muito a atribuição de uma casa. A Vereadora Ana Margarida Silva informou que a situação referenciada é do conhecimento dos serviços sociais da Autarquia. Este caso não é prioritário pois a pessoa em causa está em casa dos pais, com enquadramento familiar. O Presidente da Câmara respondeu dizendo que todos os problemas que são detetados em matéria de acessibilidades são prontamente respondidos pelos serviços municipais, dando como exemplo a substituição de banheiras por polibans, que representam maior segurança sobretudo para pessoas idosas. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e ao abrigo do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 25º conjugado com a alínea k) do número 1 do artigo 33º, ambos da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, remeter para aprovação da Assembleia Municipal o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Vítor Lemos, Ana Margarida Silva, Luis Nobre, Maria José Guerreiro, Eduardo Teixeira, Marques Franco e Helena Marques e a abstenção da Vereadora Ilda Figueiredo que declarou ter-se absterido por discordar do artigo 61º do Regulamento que prevê a possibilidade de a Câmara proceder ao despejo administrativo das casas, pois é sua opinião que só os Tribunais deveriam poder decretar despejos.

23 de Junho de 2016