

MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO

Regulamento n.º 442/2023

Sumário: Projeto de segunda alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo.

Joaquim Luís Nobre Pereira, Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, torna público que a Câmara Municipal, em sua reunião de 6 de março de 2023, aprovou o Projeto de Regulamento adiante transcrito e nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o submete a discussão pública, pelo prazo de 30 dias, a contar da publicação do mesmo no *Diário da República*, para recolha de sugestões.

Mais se informa que o presente Projeto de Regulamento está disponível para consulta no Serviço de Atendimento ao Município (SAM) desta Câmara Municipal, sito no Passeio das Mordomas da Romaria, durante o horário de expediente, bem como na página eletrónica do município, www.cm-viana-castelo.pt.

As sugestões deverão ser formuladas por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, podendo ser apresentadas no SAM da Câmara Municipal, enviadas por correio para a Câmara Municipal de Viana do Castelo, Passeio das Mordomas da Romaria, 4904-877 Viana do Castelo, ou por correio eletrónico, para consultapublica@cm-viana-castelo.pt, dentro do prazo suprarreferido

Projeto de Segunda Alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo

Nota Justificativa

Desde 1998, quando entregou os primeiros fogos destinados a habitação social, que o Município de Viana do Castelo tem encetado esforços no sentido de garantir aos seus munícipes o acesso a habitação condigna. No seu artigo 65.º, a Constituição da República Portuguesa consagra 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.”

Regidos por Regulamento próprio, o acesso e a fruição de habitação social assentam num corpo de regras estruturado e alicerçado no novo regime do arrendamento apoiado, mas também na realidade concelhia no sentido em que, através da intervenção no domínio da habitação, se procura contribuir para o processo de integração e capacitação dos munícipes.

Volvidos três anos da primeira alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, republicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 198, de 15 de outubro de 2019, impõe-se a sua alteração, de forma a garantir que os grupos sociais mais vulneráveis continuam a ser uma prioridade na atuação municipal, mas alargando o âmbito de atuação a cidadãos que, não se encontrando no limiar de exclusão social, se apresentam, no atual contexto social e económico, numa situação de vulnerabilidade.

Na prática, com a presente alteração, pretende-se garantir o acesso a habitação em regime de renda apoiada a um maior número de munícipes, aumentando o valor do rendimento per capita familiar que garante o acesso a uma medida que se pressupõe, na sua génese, como temporária, ou seja, como um meio impulsionador da integração social, nas suas várias áreas.

Entendemos também justificar-se uma alteração no procedimento de atribuição de habitação social, nos termos do artigo 7.º da Lei que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado, na sua redação atual.

Com as alterações à Lei do Arrendamento Apoiado, e ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional de Viana do Castelo, os procedimentos de candidatura a habitação social passam a implicar um maior volume documental e, por inerência, um maior esforço por parte dos candidatos. Este facto, associado à validade de dois anos de uma candidatura deferida, que resultam em agregados que chegam a instruir várias candidaturas sem passar por qualquer procedimento de

entrega habitacional, levam o Município de Viana do Castelo a rever o procedimento de atribuição, propondo um Concurso por Classificação. Deste modo, pretende-se garantir que o cidadão instrui candidatura, apenas nos prazos definidos para esse efeito, mas, com a certeza de que o Município de Viana do Castelo está na posse de fogos municipais devolutos, cuja localização e tipologia serão tornadas públicas, permitindo-lhe decidir, em consciência, se é do seu interesse candidatar-se.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, das alíneas *h)* e *i)* do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea *g)* do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea *k)* do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como do n.º 4 e 5 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, todos, na redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento procede à segunda alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, republicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 198 de 15 de outubro de 2019, o qual estabelece o regime de uso, fruição e atribuição das habitações sociais das quais o Município de Viana do Castelo é proprietário, segundo o regime jurídico do arrendamento apoiado.

Artigo 3.º

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

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 18.º, 19.º, 20.º, 22.º, 24.º, 25.º, 26.º, 29.º, 30.º, 31.º, 35.º, 36.º, 38.º, 41.º, 43.º, 44.º, 46.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 53.º, 54.º, 57.º, 58.º, 59.º, 62.º, 63.º, 64.º e Anexos I e II do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7, do artigo 112.º, do n.º 2 do artigo 235.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, conjugado com a alínea *k)*, do n.º 1 do artigo 33.º e alíneas *h)* e *i)* do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, todos, na sua redação atual.

Artigo 3.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) Agregado Familiar Monoparental: aquele que é constituído por um único adulto, independentemente do grau de parentesco, detentor das responsabilidades parentais, ou equiparado, de crianças ou jovens que integrem o seu agregado familiar, desde que estes últimos reúnam os critérios de idade e frequência escolar definidos pelo Instituto da Segurança Social, para atribuição de Abono de Família, independentemente do mesmo lhes ter ou não sido atribuído;

c) [...]

d) Deficiente: a pessoa que apresente um grau de incapacidade, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 60 %, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

e) Deficiente Grave ou Profundo: a pessoa que apresente um grau de incapacidade, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 80 %;

f) [Anterior alínea e).]

g) Dependente de Terceiro por Doença: pessoa sem autonomia para satisfazer as necessidades básicas da vida quotidiana nomeadamente ao nível da higiene pessoal, alimentação e deslocação (1.º grau) ou, além disso, se encontra acamada ou com demência grave (2.º grau) e, por isso, beneficia de subsídio por assistência de terceira pessoa ou complemento por dependência;

h) Desempregado: indivíduo em idade ativa que se encontra numa situação de perda involuntária de emprego, com capacidade e disponibilidade para trabalhar e que se encontra inscrito no Instituto de Emprego e Formação Profissional na situação “à procura de novo emprego”, bem como os jovens até aos 26 anos, com a escolaridade superior à obrigatória, devidamente comprovada, inscritos no Instituto de Emprego e Formação Profissional, à procura do primeiro emprego;

i) Despesa Mensal Média Elegível (DMME): resultado do cálculo do valor médio de despesas do agregado familiar, devidamente comprovadas, com renda, água, luz, gás, equipamentos sociais e medicação resultante de doença crónica, referente aos últimos três meses, a contar da data de formalização da candidatura;

j) [Anterior alínea f).]

k) [Anterior alínea g).]

l) Inativo: salvo o disposto na alínea h), o indivíduo em idade ativa, que não se encontra economicamente ativo e que se encontra inscrito no Instituto de Emprego e Formação Profissional na situação “à procura do 1.º emprego”, bem como todos os requerentes que, ainda que apresentem inscrição no IEFEP em situação “à procura de novo emprego”, não comprovem o exercício de atividade profissional remunerada, há pelo menos 5 anos;

m) [Anterior alínea h).]

n) [Anterior alínea i).]

o) [Anterior alínea j).]

p) [Anterior alínea k).]

q) Rendimento Mensal Variável (RMV): duodécimo do rendimento anual não declarado, referente a biscates, trabalho doméstico remunerado e afins;

r) l) Rendimento “per capita”: o valor do rendimento mensal por pessoa que compõe o agregado familiar, após aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Rendimento “per capita”} = \frac{(\text{RMC} + \text{RMV}) - \text{DMME}}{\text{N.º Pessoas AF}}$$

s) [Anterior alínea m).]

t) [Anterior alínea n).]

u) [Anterior alínea o).]

v) [Anterior alínea p).]

w) [Anterior alínea q).]

x) [Anterior alínea r).]

y) Vítima de Violência Doméstica: pessoa singular que sofreu um dano, nomeadamente um atentado à sua integridade física ou mental, um dano moral, ou uma perda material, diretamente causada por ação ou omissão, no âmbito do crime de violência doméstica, previsto no artigo 152.º do Código Penal.

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

3 — [...]

4 — Em caso de não apresentação de comprovativos das despesas referidas na alínea i), considerar-se-á, para efeitos da candidatura, uma DMME igual a 0€.

Artigo 4.º

[...]

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, na redação atual.

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

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

6 — [...]

7 — [...]

Artigo 5.º

[...]

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 classificação.

2 — O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito, pelo Município de Viana do Castelo.

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 dos Concursos

1 — Os anúncios dos concursos são publicitados na página da internet do Município de Viana do Castelo, no Serviço de Atendimento ao Munícipe (SAM) e em outros meios que sejam considerados mais adequados.

2 — Os anúncios a que se refere o número anterior contêm, nomeadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e ponderação das candidaturas;
- e) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- f) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
- g) Forma de divulgação dos resultados do concurso;
- h) Identificação das habitações a concurso, com localização, tipologia, área útil e outras características relevantes.
- i) Endereço na internet para consulta do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional de Viana do Castelo.

3 — A lista final dos resultados de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Viana do Castelo e no Serviço de Atendimento ao Munícipe (SAM).

Artigo 7.º

[...]

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

a) Residir, comprovadamente, no concelho há três ou mais anos, a contar da data da abertura do concurso;

b) [...]

c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título válido de permanência em território português;

d) Possuir um agregado familiar cuja composição seja compatível com a tipologia das habitações a atribuir no concurso, em cumprimento do disposto no artigo 18.º;

e) *(Revogada.)*

f) *(Revogada.)*

g) O agregado familiar possuir um rendimento per capita igual ou inferior ao valor do IAS;

h) [...]

i) [...]

j) *(Revogada.)*

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 8.º

[...]

1 — O pedido de atribuição de uma habitação social será formulado, obrigatoriamente, no prazo estipulado para o efeito, 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 — [...]

a) [...]

b) *(Revogada.)*

c) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo de morada, composição do agregado familiar e tempo de residência no concelho;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens imóveis em nome do requerente, do seu cônjuge ou unido de fato, bem como em nome dos restantes elementos do agregado familiar candidato;

h) *(Revogada.)*

i) No caso dos menores, que não coabitem com ambos os progenitores, deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais ou equiparado;

j) Comprovativo da frequência escolar dos elementos dependentes com idade igual ou superior a 18 anos;

k) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, referente ao requerente, respetivo cônjuge ou unido de fato, e restantes elementos do agregado familiar que tenham mais de 18 anos e não

constem da Declaração de IRS do requerente como dependentes ou ascendentes, ou declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira a comprovar dispensa de entrega da mesma.

3 — Para efeitos de comprovação de informação constante no formulário, bem como de bonificação da candidatura a habitação social, deverão ser entregues, também, os seguintes documentos:

a) Comprovativos de pagamentos de renda, água, luz, gás, e frequência de equipamentos sociais, em nome dos requerentes, referentes aos últimos três meses a contar da data da candidatura;

b) 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 multiúso comprovativo dessa situação;

c) A existência de despesas com medicação, resultantes de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante apresentação de fatura, acompanhada de declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes;

d) Se o agregado familiar tiver sido objeto de, ou tiver pendente contra si, ação de despejo, ou outro meio judicial tendente ao despejo, deve ser entregue documento comprovativo;

e) Em caso de observância de crime de Violência Doméstica, a vítima deverá entregar comprovativo da apresentação de denúncia e da respetiva atribuição do Estatuto de Vítima, salvo nas situações em que este tenha cessado, nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 112/2009, de 16 de setembro, na sua redação atual;

f) Outros documentos que a Divisão de Coesão Social considere relevantes para comprovação da informação constante no Formulário de Candidatura e da qual dependa eventual atribuição de pontuação, como por exemplo, extrato de remunerações referente aos últimos 5 anos, certificado de habilitações, ou outros que permitam confirmar, de forma inequívoca, as informações prestadas.

4 — (Anterior n.º 3)

5 — A não entrega dos documentos indicados no n.º 3, ainda que solicitados, não justifica indeferimento liminar da candidatura, mas resulta na não atribuição da pontuação, referente aos indicadores, constantes no Anexo II, que não forem devidamente comprovados.

6 — A apresentação de eventuais candidaturas a habitação social de forma espontânea, ou seja, sem que se encontre a decorrer qualquer procedimento concursal, será alvo de imediato indeferimento, cuja comunicação será acompanhada da devolução dos elementos entregues ao Município de Viana do Castelo.

Artigo 9.º

[...]

1 — Após receção do pedido de atribuição de habitação social, o mesmo será objeto de uma apreciação liminar, a realizar pela Divisão de Coesão Social, no prazo máximo de trinta dias a partir da data de entrada do pedido, podendo este prazo ser alargado em caso de número de candidaturas superior a 50, ou caso decorra mais do que um concurso em simultâneo.

2 — [...]

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, com exceção do previsto no n.º 4, do artigo 8.º

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 10.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — Sempre que se considere pertinente, será realizada uma visita domiciliária para análise da situação habitacional, sendo esta obrigatória no caso dos candidatos melhor pontuados.

Artigo 11.º

[...]

1 — [...]

2 — Durante a vigência do concurso, poderão ser excluídas candidaturas quando, comprovada e fundamentadamente, se conheça que o candidato, ou algum dos elementos do seu agregado familiar, é ou foi autor da prática de conduta tipificada como crime, atividades ilícitas e/ou condutas desviantes, sempre que, seja por ameaça, ofensas graves ou outros atos abusivos que possam colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional e dos serviços municipais responsáveis pela gestão do mesmo.

Artigo 13.º

Apreciação e hierarquização das candidaturas

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

1.º [...]

2.º Agregado familiar que possua elemento com deficiência grave ou profunda, nos termos do previsto na alínea e), do artigo 3.º do presente regulamento;

3.º [...]

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

5.º [...]

6.º Situação de desemprego de ambos os requerentes.

5 — Serão graduadas em último lugar, todas aquelas candidaturas apresentadas por elementos que integrem, ainda que de forma provisória, o agregado familiar de titulares da ocupação de habitações sociais, municipais ou outras, ou que tenham constituído novo núcleo familiar e ainda se mantenham a residir no fogo, em situação de desdobramento familiar.

Artigo 14.º

Lista Final Hierarquizada

1 — Depois de admitidos, e consoante a ponderação obtida em resultado da aplicação dos critérios de seleção e classificação, bem como das regras de prioridade, previstas no presente regulamento, os agregados familiares candidatos serão inscritos numa lista de hierarquização das candidaturas.

2 — A lista referida no número anterior é composta pelas candidaturas admitidas, respetiva pontuação e taxa de priorização por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz de cálculo (cf. Anexos I e II), e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar em caso de concurso para atribuição de fogos com múltiplas tipologias, considerando o disposto no número seguinte.

3 — Os candidatos serão notificados por escrito da lista à qual se refere o n.º 1, sendo-lhes concedido um prazo de 10 dias úteis para, querendo, se pronunciarem, em audiência prévia, sobre os resultados obtidos.

4 — Findo o prazo de audiência prévia, a lista final hierarquizada será homologada pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada para o efeito e divulgada na página da internet do Município, sem prejuízo da proteção dos dados pessoais, nos termos da lei.

Artigo 15.º

Adequação da Habitação

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 17.º 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 16.º

Validade das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas e respetiva classificação serão válidas apenas para o concurso a que foram submetidas.

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 — Sempre que se mostre necessário, poderá ser solicitada pela Divisão de Coesão Social a revalidação ou atualização da candidatura.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, em caso de novos fogos devolutos, na mesma freguesia e com a mesma tipologia dos fogos atribuídos no último concurso, mantém-se válida a última listagem hierarquizada final, sendo atribuídas as novas habitações, por ordem decrescente, aos candidatos melhor classificados no concurso anterior e aos quais não foi atribuída habitação social por não existirem mais fogos disponíveis.

5 — O disposto no número anterior não se aplica caso a listagem hierarquizada final tenha sido publicada há mais de seis meses.

Artigo 18.º

Atribuição da Habitação

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

2 — Os candidatos a quem tenha sido atribuída habitação, são notificados pelo Município, no prazo de 10 dias, dos seguintes elementos:

a) Identificação dos elementos que assumirão a titularidade do contrato de arrendamento, bem como dos restantes elementos que compõem o agregado familiar;

- b) Identificação do fogo habitacional atribuído, bem como a sua tipologia, estado de conservação e localização;
- c) O montante da renda apoiada devida pelo agregado familiar, calculada nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- d) Informação circunstanciada e detalhada relativa aos direitos e obrigações inerentes à relação de arrendamento em regime de arrendamento apoiado a constituir;
- e) Prazo para os interessados colocarem termo ao impedimento, no caso de atribuição de habitação sob condição;
- f) Data para assinatura do contrato de arrendamento e entrega das chaves.

Artigo 19.º

Contrato de Arrendamento Apoiado

1 — 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 contrato de arrendamento apoiado, que assume a natureza de instrumento de direito administrativo.

2 — Considera-se que renunciou à atribuição da habitação o candidato que recuse a habitação que lhe foi atribuída em resultado do procedimento, ou que não compareça, de forma injustificada, ao ato de assinatura do contrato de arrendamento ou que se recuse a assiná-lo, sendo a sua candidatura eliminada da lista final de hierarquização.

3 — Na ocorrência do disposto no número anterior, a habitação que ficar disponível será atribuída ao candidato mais bem posicionado no mesmo concurso e cuja classificação não tenha sido suficiente para atribuição de habitação.

4 — Não é eliminado da lista o candidato que recusar atribuição de habitação por esta não se encontrar adequada por situação de doença ou incapacidade graves, relacionada com deficiência motora, incapacidade física, mobilidade reduzida ou outra de natureza crónica incapacitante, devidamente atestada pelo médico de família ou demais entidades competentes nos termos fixados na lei.

5 — 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

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional de Viana do Castelo e que se compromete ao seu cumprimento;

2 — Do contrato de arrendamento deve igualmente constar o montante que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio, bem como a listagem dos equipamentos/eletrodomésticos instalados no fogo.

3 — O presente regulamento faz parte integrante do contrato de arrendamento.

Artigo 22.º

Gestão das habitações devolutas

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

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

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

Artigo 24.º

[...]

1 — A habitação arrendada destina-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e seu agregado familiar, não podendo nela ser exercida qualquer atividade profissional, comercial, industrial ou outra, mesmo que esta não comprometa o fim primordial de habitação nem represente um prejuízo para a segurança, salubridade ou tranquilidade do imóvel.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 25.º

[...]

1 — [...]

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 — [...]

4 — [...]

Artigo 26.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — O arrendatário deverá comunicar ao Município de Viana do Castelo, no prazo de 10 dias, todas as circunstâncias que determinem a sua ausência temporária da habitação, ou de qualquer membro do agregado familiar inscrito, indicando os respetivos motivos e duração do período de ausência, não podendo este exceder os seis meses.

4 — [Anterior n.º 3.]

5 — [Anterior n.º 4.]

6 — [Anterior n.º 5.]

Artigo 29.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]



4 — [...]

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 permanente, por razões de saúde, prevalecendo o disposto no artigo 31.º

6 — [...]

7 — [...]

8 — Sempre que se verifique o disposto na alínea c), do n.º 1, deverão ser entregues pelo novo elemento do agregado familiar os seguintes documentos:

- a) Documentos de identificação civil e fiscal e da Segurança Social;
- b) Comprovativo da situação socioprofissional e, em caso de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP);
- c) Comprovativo de todos os rendimentos (remunerações, pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, complemento por dependência, etc.);
- d) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens imóveis;
- e) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, ou declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira a comprovar dispensa de entrega da mesma.

Artigo 30.º

[...]

1 — [...]

2 — É ainda expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a ali coabitar, sob pena de ser aplicado o preço Técnico do fogo e, caso não seja regularizada a situação, ou se se tratar de uma reincidência nos últimos 3 anos a contar do primeiro incumprimento, ser ordenada a desocupação do fogo.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 29.º, o Município de Viana do Castelo pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa não integrada no agregado familiar inscrito, nos termos do previsto no artigo seguinte.

Artigo 31.º

[...]

1 — Quando não existam rendas vencidas e não pagas e a tipologia do fogo se adequar, poderá ser autorizada a título transitório e sem a atribuição de direito sucessório, 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) [...]

b) [...]

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 pelo facto de se tratar de um elemento isolado e 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, no âmbito do previsto na alínea a) do número anterior e até ao máximo de doze meses, no âmbito das alíneas b) e c) do número anterior, devendo ser devidamente fundamentado, consoante o motivo que determina a necessidade de permanência dessa pessoa estranha ao agregado.

3 — Caso o motivo que determinou a autorização de residência temporária ainda perdure, após o término do período concedido, poderá ser formalmente solicitada prorrogação da mesma, sendo

que, caso se confirme a manutenção dos pressupostos que resultaram na autorização anterior, poderá ser proposta renovação da autorização de permanência por igual período ou, nos casos em que o motivo do pedido se enquadrar nas alíneas *b)* ou *c)* do n.º 1, por tempo indeterminado.

4 — Em caso de autorização de permanência na habitação, nos termos dos números 1 e 2 do presente artigo, por período igual ou superior a seis meses, a situação socioeconómica e familiar do elemento autorizado será tida em consideração para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado a partir da autorização.

5 — Para efeitos do número anterior, deverão ser entregues os documentos que a Divisão de Coesão Social considere necessários e adequados para determinar a revisão da renda apoiada.

6 — A autorização de permanência por tempo indeterminado, prevista no n.º 3 poderá, mediante requerimento fundamentado dos interessados, ser convertida em autorização de coabitação, nos termos do artigo seguinte, desde que se cumpram cumulativamente, os seguintes pressupostos:

a) Já tenha passado um período mínimo de três anos desde o pedido de autorização de permanência temporária inicial;

b) A necessidade de permanência se tenha, comprovadamente, convertido numa situação definitiva e imperiosa;

c) A tipologia da habitação seja adequada à composição do agregado familiar;

d) Inexistência de débitos de renda ou de outras dívidas no âmbito da prestação de serviços básicos como água, saneamento, resíduos sólidos, luz e gás;

e) Inexistência de acordo de regularização de dívida em curso;

f) A habitação que se encontre atribuída e a ser ocupada pela família, se encontre em boas condições de conservação, manutenção e salubridade, comprovadas mediante avaliação dos serviços da Câmara Municipal de Viana do Castelo;

g) Estejam cumpridos, por parte de todos os elementos que pretendem uma inscrição definitiva no agregado familiar, os critérios para atribuição de habitação social, previstos no artigo 7.º;

h) Não se verifique, por parte de nenhum dos elementos que pretendem uma inscrição definitiva, o impedimento previsto na alínea *e)* do n.º 1 do artigo 11.º

7 — A verificação da permanência na habitação de ocupante cujo prazo de autorização ou a situação que motivou a permanência tenham cessado, sem que tenha havido lugar a qualquer pedido de prorrogação, determina para os titulares da ocupação do fogo o pagamento de coima no 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.

8 — [...]

9 — Qualquer autorização, prevista no presente artigo, pode ser alvo de revogação a todo o tempo, caso se verifique incumprimento, pelo autorizado ou pelo titular do contrato, das obrigações impostas aos inquilinos municipais no regime do arrendamento apoiado e no presente regulamento, sem prejuízo de constituição de causa para resolução do contrato.

Artigo 35.º

[...]

1 — A renda mínima em regime de arrendamento apoiado, a aplicar pelo Município de Viana do Castelo, não pode ser inferior a 2 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 36.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]



3 — A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada dois anos.

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao arrendatário, resultará na aplicação da renda máxima, até que este apresente os elementos exigidos, sem prejuízo de outras consequências legais previstas no presente regulamento e na legislação em vigor.

10 — [Anterior n.º 9.]

11 — Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimento por parte do agregado, deverá apresentar comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social, sob pena se ser considerado um rendimento mensal correspondente ao valor do IAS.

Artigo 38.º

[...]

1 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 2 do artigo anterior, sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento da renda, fica este obrigado ao pagamento de uma indemnização igual a 20 % do valor da renda devida.

2 — [...]

3 — [...]

4 — Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda, devido a comprovada fragilização da situação económica, poderão propor a celebração de um acordo de pagamento de dívida, dentro dos limites previstos na Lei, que, em caso de parecer favorável, entrará em vigor até 60 dias, após o despacho Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada.

Artigo 41.º

[...]

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de fato há mais de um ano;

c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano;

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 43.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — As transferências deverão concretizar-se, sempre que exista fogo de tipologia adequada, na urbanização de residência do agregado familiar e, sempre que tal não seja possível, priorizando as urbanizações limítrofes.

7 — O previsto no número anterior não se aplica às transferências com fundamento na alínea b), do n.º 1, do artigo 46.º

Artigo 44.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos, luz, ou existência de beneficiação indevida dos mesmos através de meios fraudulentos;

d) [...]

e) [...]

2 — [...]

Artigo 46.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — Considerando o previsto no n.º 5, do artigo 19.º, o Município poderá indeferir ou não priorizar transferências com fundamento na alínea a), do n.º 1, sempre que o problema já subsistisse aquando da atribuição da habitação, sem que o agregado familiar tenha formalizado qualquer alegação de desadequação da habitação.

Artigo 48.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

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

h) [...]

i) [...]

j) Não realizar ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água, ou qualquer outro serviço que careça de celebração de um contrato;

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

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

ii) Qualquer titular do contrato de arrendamento, seu cônjuge ou unido de facto, esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

iii) Qualquer titular do contrato de arrendamento, seu cônjuge ou unido de facto, tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

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

v) [...]

vi) [...]

2 — A violação do disposto na alínea g) do número anterior, pelo arrendatário, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, ou por qualquer outro elemento que à data se encontrasse no local, pela ofensa, ameaça ou qualquer forma de violência física ou verbal para com os técnicos designados pelo Município de Viana do Castelo, determinará a adoção dos procedimentos legalmente previstos, tendentes à efetivação da responsabilidade civil e, ou criminal imputável aos arrendatários.

3 — [...]

4 — [...]

5 — Sempre que considere necessário, para verificar o cumprimento das obrigações constantes no n.º 1, o Município de Viana do Castelo, pode promover a realização de vistorias, nos termos do artigo 63.º, solicitar apresentação de documentos relevantes ou pedir informações junto de entidades públicas ou privadas que prestem serviços ou atribuam apoios ao agregado familiar em causa.

Artigo 49.º

Utilização das habitações

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Alterar os acabamentos interiores e exteriores 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) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) Colocar marquises, estruturas abarracadas, ou alterar o arranjo estético ou o alçado;

m) [...]

n) Manter o fogo e respetivo logradouro, sempre que este exista, em situação de insalubridade;

o) Utilizar o fogo, ou parte deste, como espaço de armazenamento de bens destinados a venda, doação, ou outro fim.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) É proibida a permanência prolongada de animais em varandas, terraços, logradouros ou áreas comuns;

d) Só podem circular na via pública da área circundante à urbanização municipal, os animais de estimação permitidos na alínea 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

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — São da responsabilidade dos arrendatários, a realizar a suas expensas, todas as obras de conservação ou reparação referentes a:

- a) Manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, soleiras, portas interiores e exteriores, janelas e estores;
- c) Substituição ou reparação de vidros, torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias e seus acessórios, autoclismos e armários;
- d) Pinturas interiores, devendo manter a mesma cor;
- e) Substituição de quaisquer eletrodomésticos avariados, propriedade do Município, devendo substituir por produto semelhante.

4 — 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, cabendo estas ao arrendatário.

5 — Se, após avaliação da Divisão de Coesão Social, se comprovar que o arrendatário não tem condições para custear as obras e reparações referidas nos números anteriores, e se após avaliação técnica se comprovar que se trata de uma intervenção urgente, o Município poderá assumir a realização das obras e reparações, condicionado às seguintes regras:

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

6 — No âmbito do previsto no número anterior, deverá ser formalizado pedido por escrito, pelo arrendatário, e sempre que possível e se justifique, acompanhado de dois orçamentos da intervenção necessária.

7 — [Anterior n.º 4.]

8 — [Anterior n.º 5.]

9 — [Anterior n.º 6.]

10 — O Município só suportará as despesas inerentes às recuperações ou beneficiações que se realizem para colmatar estragos ou deficiências estruturais, decorrentes do desgaste natural dos materiais, ao longo do tempo, ou ainda as que sejam alheias à responsabilidade do arrendatário.

Artigo 51.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) Em caso de fuga no contador ou na rede, contatar de imediato os serviços competentes;



- d) [...]
- e) [...]
- f) Limpar os sifões regularmente e proceder ao seu desentupimento, sempre que necessário;
- g) Em caso de obstrução do sistema de drenagem de águas residuais, compete ao inquilino a desobstrução do mesmo, sendo que, sempre que este seja comum a mais do que uma fração, a responsabilidade é de ambos, em igual medida.

Artigo 53.º

[...]

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) Proceder à manutenção e substituição de mangueiras de gás e outros componentes imprescindíveis ao bom funcionamento e segurança das instalações de gás, considerando o prazo de caducidade das mesmas.

Artigo 54.º

[...]

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — Os jardins e restantes áreas envolventes do edifício, enquanto partes comuns a todos os moradores, devem ser tratados com o devido cuidado, sendo proibido ao arrendatário:

- a) [...]
- b) [...]
- c) O despejo de lixo, sucatas ou quaisquer detritos;
- d) A colocação de casotas ou outras estruturas destinadas à permanência de animais ou arrumos;
- e) A circulação, estacionamento e abandono de veículos automóveis.

6 — Em caso de incumprimento do previsto no presente artigo, o Município notificará os arrendatários das violações, fixando-lhes um prazo para a regularização da situação.

7 — O incumprimento do disposto no número anterior, legitimará o Município de Viana do Castelo a executar diretamente, ou com recurso a terceiros, mas sempre a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reposição da legalidade, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 53.º-A.

Artigo 57.º

[...]

1 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) Caducidade e demais causas previstas por lei ou regulamento.

2 — [...]

Artigo 58.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) o arrendatário entregar ao Município, por sua iniciativa, a habitação arrendada, manifestando de forma expressa, por escrito, a intenção de nela não continuar a residir.

2 — O prazo referido na alínea a) do número anterior conta-se a partir da primeira de três tentativas frustradas de comunicação, a efetuar pelo Município, nos termos do artigo 26.º, n.º 3 do presente regulamento.

3 — A cessação do contrato opera no termo dos seis meses referidos na alínea a) do n.º 1, 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 60 dias para o arrendatário e os membros do seu agregado familiar procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 — A cessação do contrato, nos termos do previsto na alínea b) do n.º 1, opera imediatamente, conferindo ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados os bens imóveis nele existentes após o decurso do prazo de 60 dias, salvo se com a declaração de renúncia for entregue a chave da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse do fogo e de todos os bens que se encontrem no seu interior.

Artigo 59.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) (*Revogada.*)

e) [...]

f) [...]

g) [...]

2 — É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequência, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio:

a) O impedimento reiterado do acesso à habitação, para realização de ações de vistoria, de acordo com o previsto no artigo 63.º;

b) A oposição ou impedimento à realização de obras de conservação ou outras consideradas urgentes, a realizar pelo Município de Viana do Castelo;

c) A não realização, na habitação ou nas áreas comuns, de obras, trabalhos ou reparações, determinados pelo Município de Viana do Castelo;

d) O incumprimento da alínea i), do n.º 1, do artigo 48.º, do regulamento, por ocorrência de qualquer ato suscetível de constituir prática de crime, que ponha em causa a segurança, o bem-estar, a integridade física, e a tranquilidade dos restantes moradores;

3 — Não pode ser invocado, como fundamento de resolução, mora no pagamento de rendas, igual ou superior a 3 meses, conforme previsto no n.º 3, artigo 1083.º do Código Civil, 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;

4 — [...]



5 — Não sendo apresentado ou deferido o recurso da decisão, nos termos previstos no número anterior, o arrendatário fica obrigado à desocupação e entrega voluntária da habitação, no prazo de 90 dias, sob pena de o Município obter a restituição da posse, pelos meios legais.

6 — [...]

7 — [...]

Artigo 62.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — É aplicável às desocupações previstas no presente artigo o disposto no n.º 5 do artigo anterior.

Artigo 63.º

[...]

1 — Periodicamente, e sempre que se julgue necessário, o Município procederá à vistoria das habitações, lavrando auto da diligência, se tal formalidade se justificar pela sua natureza específica.

2 — O impedimento da vistoria acarretará a aplicação do preço técnico do fogo.

3 — Salvo outro motivo de particular relevância, o acesso dos técnicos designados pelo Município de Viana do Castelo, terá como finalidade:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhes são impostas na Lei e no presente Regulamento;

b) Verificar o estado de conservação e asseio das habitações arrendadas;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de fins municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação ou habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, certificados, medições ou outros estudos destinados à execução de trabalhos de manutenção, reabilitação ou restauro;

d) Avaliar e acompanhar problemáticas de âmbito sociofamiliar, em articulação com outros serviços da comunidade, sempre que se justifique;

e) Avaliar a situação económica, social e familiar do agregado;

4 — O exercício do direito de acesso à habitação, será previamente notificado, sempre que o arrendatário não consinta a sua efetivação imediata aos representantes do Município de Viana do Castelo.

Artigo 64.º

Encaminhamento para outras entidades

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 parceiras, com competências específica.

ANEXO I

Matriz de Cálculo da Taxa de Priorização dos Pedidos de Habitação Social

Variável	Categoria	Pontuação	Ponderação Coeficiente
1 — Habitação	1.1 — Situação Habitacional 1.2 — Adequabilidade Habitacional	0 a 11 0 a 4	0,15



Variável	Categoria	Pontuação	Ponderação Coeficiente
2 — Situação Socioeconómica	2.1 — Rendimento Mensal Corrigido (RMC) indexado ao IAS . . .	0 a 3	0,25
	2.2 — Despesa Mensal Média Elegível (DMME)	0 a 9	
	2.3 — Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s)	0 a 7	
3 — Situação Familiar	3.1 — Dependentes	0 a 15	0,60
	3.2 — Monoparentalidade	0 a 6	
	3.3 — Deficiência	0 a 25	
	3.4 — Idosos	0 a 14	
	3.5 — Violência Doméstica	0 a 6	

ANEXO II

Indicadores para Pontuação das Categorias da Matriz de Cálculo da Taxa de Priorização dos Pedidos

Variável	Categoria	Indicador	Pontuação
1 — Habitação	1.1 — Situação Habitacional . . .	1.1.1 — Sem Alojamento (1)	4
		1.1.2 — Em risco iminente de perda (2).	3
		1.1.3 — Alojamento sem Condições de Habitabilidade/ Salubridade (3).	2
		1.1.4 — Alojamento Temporário (4)	2
	1.2 — Adequabilidade Habitacional.	1.2.1 — Tipologia desadequada atendendo ao número de elementos do agregado familiar. 1.2.2 — Dimensão ou construção desadequada ao agregado por motivo de saúde (5).	2 2
2 — Situação Socioeconómica.	2.1 — Rendimento Mensal Corrigido (RMC) indexado ao IAS.	2.1.1 — > 50 % do IAS e =< 100 % do IAS.	1
		2.1.2 — < 50 % do IAS.	2
	2.2 — Despesa Mensal Média Elegível (DMME).	2.2.1 — Entre 30 % e 50 % do (RML+RMV)	1
		2.2.2 — Entre 51 % e 70 % do (RML+RMV)	3
		2.2.3 — Superior a 70 % do (RML+RMV)	5
	2.3 — Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s).	2.3.1 — Desempregado	1 elemento
2 elementos			4
	2.3.2 — Inativo	1 elemento	0
		2 elementos	1
3 — Situação Familiar	3.1 — Dependentes	3.1.1 — 1 Dependente Menor de Idade	2
		3.1.2 — 2 Dependentes Menores de Idade	4
		3.1.3 — 3 ou + Dependentes Menores de Idade . . .	6
		3.1.4 — 1 Dependente Maior de Idade a Frequentar Estabelecimento de Ensino.	1
		3.1.5 — + de 1 Dependente Maior de Idade a Frequentar Estabelecimento de Ensino.	2
	3.2 — Monoparentalidade.	3.2.1 — Sim	6
	3.3 — Deficiência	3.3.1 — 1 Elemento com Deficiência com grau de incapacidade entre 60 % e 79 %.	3
		3.3.2 — + de 1 Elemento com Deficiência com grau de incapacidade entre 60 % e 79 %.	5
		3.3.3 — 1 Elemento com Deficiência Grave ou Profunda com grau de incapacidade igual ou superior a 80 %.	6



Variável	Categoria	Indicador	Pontuação
		3.3.4 — + de 1 Elemento com Deficiência Grave ou Profunda com grau de incapacidade igual ou superior a 80 %.	8
		3.3.5 — Elemento com Deficiência e Dependente de 3.ª Pessoa*.	3
	3.4 — Idosos	3.4.1 — 1 Pessoa com idade superior a 65 anos. . .	5
		3.4.2 — + de 1 Pessoa com idade superior a 65 anos	6
		3.4.3 — Pessoa com Idade superior a 65 anos e dependente de 3.ª Pessoa*.	3
	3.5 — Violência Doméstica . . .	3.5.1 — Pessoa no A.F. candidato Vítima de Violência Doméstica.	6
<i>Total</i>			100

*Os indicadores 3.3.5 e 3.4.3 não são cumulativos, caso se reportem ao mesmo elemento do agregado familiar.

(1) Consideram-se em situação "sem alojamento" os candidatos que pernottam em locais públicos, prédios devolutos ou similares, centros de acolhimento noturno ou similares, devidamente referenciados por instituições de apoio a pessoas sem-abrigo.

(2) Consideram-se em "risco iminente de perda" os candidatos que foram notificados da obrigatoriedade de libertar o alojamento onde residem, num prazo específico, por motivo de despejo ou outro, referente a morada de família do agregado há pelo menos dois anos, a contar da data da primeira notificação. Também são consideradas as situações em que os candidatos residam em alojamento que se encontra em risco de ruína iminente, desde que não se trate de uma ocupação sem título.

(3) Consideram-se em situação de "alojamento sem condições de habitabilidade" os candidatos em alojamento que não reúne condições mínimas de habitabilidade por não possuir instalações sanitárias, e/ou cozinha, e/ou água, e/ou eletricidade e/ou saneamento, ou por apresentar um nível de degradação incompatível com a ocupação.

(4) Consideram-se em situação "alojamento temporário" os candidatos residentes em centros de acolhimento temporário, estabelecimentos prisionais, residências de transição, com data de saída prevista, bem como aqueles que residem em pensões, lares ou coabitem com familiares ou amigos.

(5) Consideram-se em situação de "Dimensão desadequada ao agregado por motivo de saúde" aqueles que residem em casa com barreiras arquitetónicas que limitam ou condicionam gravemente o acesso à casa ou a deslocação no interior desta, ou aqueles que, apesar de residirem em habitação de tipologia adequada ao número de elementos do agregado familiar, por motivo de saúde, como situação de deficiência profunda de algum elemento, beneficiária de habitação de tipologia superior, para garantir uma prestação de cuidados mais eficaz e adequada.»

Artigo 4.º

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

São aditados ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo os artigos 42.º-A, 42.º-B, 42.º-C, 53.º-A e 64.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 42.º-A

Impedimentos à Transmissão de Titularidade

1 — Qualquer situação de transmissão de titularidade para elemento do agregado, com exceção do cônjuge ou unido de fato desde a data da atribuição da habitação, poderá ser indeferida se se verificar alguma das seguintes situações:

- a) Existência de mais de três meses de rendas vencidas e não pagas;
- b) Terem sido espoletados pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, em data anterior ao falecimento do titular, quaisquer procedimentos com vista à cessação do contrato de arrendamento;
- c) Existência de filhos, netos, ou irmãos, que não possuam um rendimento per capita superior ao IAS, não tenham constituído novo núcleo familiar e que façam parte do agregado desde a data da atribuição da habitação, de forma ininterrupta, assumindo estes preferência no processo de transmissão da titularidade, pela ordem de preferência prevista no n.º 2, do artigo 41.º, desde que o vínculo matrimonial ou de união de fato, a existir, tenha ocorrido há menos de 5 anos à data do óbito do arrendatário;
- d) O elemento sobrevivente fizer parte do agregado familiar ao abrigo de uma autorização de permanência temporária, prevista no artigo 31.º

Artigo 42.º-B

Permutas

1 — Entendem-se por permutas os pedidos de trocas de habitação entre agregados familiares, titulares de contratos de arrendamento do parque habitacional do Município de Viana do Castelo.

2 — Não são, em regra, permitidas permutas de habitação entre agregados familiares, salvo em casos excecionais, devidamente fundamentados.

3 — É expressamente proibida a permuta direta de habitações municipais entre agregados familiares, sem autorização expressa e escrita, emitida pelo Presidente da Câmara ou pelo Vereador com competência delegada.

4 — A violação do disposto no número anterior determina a cessação do contrato de arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação pelos agregados infratores, caso o incumprimento subsista por período superior a 90 dias.

Artigo 42.º-C

Requisitos e Termos da Permuta

1 — A permuta de habitação deverá ser solicitada ao Município de Viana do Castelo, pelos arrendatários de ambos os fogos, mediante requerimento devidamente fundamentado.

2 — A permuta é decidida pelo Presidente da Câmara Municipal, ou por Vereador com competência, mediante proposta elaborada pela Divisão de Coesão Social.

3 — Só poderão ser autorizadas permutas, sempre que os dois arrendatários proponentes reúnam cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Existência de situação de subocupação ou sobreocupação em ambas as situações, que serão ultrapassadas com a permuta;

b) Inexistência de débitos de renda;

c) Inexistência de acordos de regularização de dívida em curso, caso aplicável;

d) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos, luz, ou existência de beneficiação indevida dos mesmos através de meios fraudulentos;

e) As habitações a permutar devem apresentar boas condições de conservação e manutenção, comprovadas mediante avaliação dos serviços do Município de Viana do Castelo.

4 — A permuta formaliza-se mediante adenda ao contrato de arrendamento, nos termos do presente Regulamento.

5 — É concedido aos agregados familiares o prazo máximo de 30 dias para concretizarem a permuta, após comunicação do deferimento, não podendo estes imputar ao Município qualquer custo decorrente da mesma, nomeadamente, instalação de serviços, aquisição/instalação de eletrodomésticos ou outros equipamentos, bem como com qualquer outra intervenção na habitação que não seja, legalmente, imputável ao Município.

Artigo 53.º-A

Imputação de Custos

1 — Em caso de dano na própria habitação, ou de habitações vizinhas, por incumprimento do previsto nos artigos 51.º, 52.º e 53.º, deverá o arrendatário assumir todos os custos inerentes à reparação dos danos causados.

2 — Sempre que o arrendatário concretize obras na habitação, deverá assumir todos os encargos referentes a eventuais danos causados na própria habitação ou nas habitações vizinhas, decorrentes da realização das mesmas, ainda que o surgimento destes não se verifique no imediato.

3 — Caso o arrendatário se recuse, ou não disponha de capacidade económica para suportar os custos inerentes às reparações previstas nos números anteriores, aplica-se o disposto nos números 5 e 6, do artigo 50.º

Artigo 64.º-A

Proteção de Dados Pessoais e Nominativos

1 — A Câmara Municipal de Viana do Castelo tratará os dados pessoais e nominativos dos membros do agregado familiar no estrito cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, bem como da legislação nacional que concretiza a disciplina comunitária.

2 — Os dados pessoais dos membros do agregado familiar serão tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.

3 — O tratamento dos dados pessoais dos elementos do agregado familiar será necessário para realização de diligências pré-contratuais e pós-contratuais e tais dados serão tratados de forma adequada, pertinente e limitada, como condição do exercício da função pública a que o contrato de arrendamento apoiado está funcionalizado, para efeitos de:

- a) Apreciação, seleção e hierarquização das candidaturas a habitação social;
- b) Celebração de contrato de arrendamento apoiado;
- c) Gestão da ocupação da habitação arrendada pelo agregado familiar, designadamente para equacionar soluções de mobilidade em casos de doença, subocupação e sobreocupação, no quadro da gestão holística do parque habitacional;
- d) Determinação, atualização e revisão da renda, nos termos legalmente previstos;
- e) Fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo agregado familiar, nos termos previstos na lei e no presente regulamento;
- f) Cessação do contrato de arrendamento, à luz dos diferentes fundamentos legais, regulamentares e contratualmente previstos;
- g) Execução material do despejo e tomada de posse administrativa do fogo habitacional;
- h) Ressarcimento por danos provocados na habitação, sempre que seja o caso;
- i) Impedimento de acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado, nos termos previstos na Lei do Arrendamento Apoiado.

4 — Os dados pessoais objeto de tratamento serão incorporados numa aplicação informática cujo responsável é o Município de Viana do Castelo, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de instruir uma candidatura a habitação social e, se for caso disso, elaborar, gerir e executar, em todas as dimensões, o contrato de arrendamento apoiado.

5 — O Município de Viana do Castelo implementará as medidas, procedimentais e informáticas, necessárias à proteção dos dados pessoais facultados.

6 — Os titulares poderão a todo o momento consultar os dados pessoais facultados e solicitar a sua correção e, em caso de já não subsistir qualquer relação contratual entre as partes, a sua eliminação.

7 — O Município de Viana do Castelo pode, mediante solicitação e de forma voluntária, proceder à entrega dos dados pessoais aos respetivos titulares, ficando os interessados informados que, sem tais dados, não poderá subsistir a relação jurídica de arrendamento apoiado, que cessará.»

Artigo 5.º

Alteração Sistemática

A epígrafe da Secção IV do Capítulo III do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo passa a ter a redação «Permutas e Transferências».



Artigo 6.º

Norma revogatória

São revogadas as alíneas e), f) e j) do n.º 1 do artigo 7.º, a alínea b) e h) do n.º 2 do artigo 8.º e a alínea d) do n.º 1 do artigo 59.º do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo.

Artigo 7.º

Aplicação no Tempo

A presente alteração é aplicável aos contratos de arrendamento apoiado vigentes à data da sua entrada em vigor, exceto no que respeita às disposições que integram o Capítulo II do regulamento, as quais apenas serão aplicáveis aos concursos a iniciar e aos contratos de arrendamento apoiado a celebrar após a data da sua entrada em vigor.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

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

24 de março de 2023. — O Presidente da Câmara, *Luís Nobre*.

316309183