

AC. EM CÂMARA

(07) SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO – APROVAÇÃO:-

Pela Vereadora Carlota Borges foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:-

“PROPOSTA – ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO - 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, impôs-se a necessidade sua alteração, de forma a garantir que os grupos sociais mais vulneráveis continuem 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 à 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. Face ao exposto, em 6 de março de 2023, trouxemos a este órgão a proposta de alteração ao Regulamento. Após a sua consulta pública e elaborado o relatório final, propõe-se a aprovação do presente regulamento, por forma seja posteriormente submetido a aprovação em Assembleia Municipal.

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, aprovado pelo Regulamento n.º809/2019, de 15 de outubro de 2019, e 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 n.º 81/2014, de 19 de dezembro, 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**

As presentes alterações ao regulamento são elaboradas 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 I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º **Objeto**

O presente Aviso procede à segunda alteração ao Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo, aprovado pelo Regulamento n.º 759/2016, de 28 de julho de 2016, e 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) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- 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 encontre 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) Direito de ocupação: prerrogativa concedida a título precário, através de licença administrativa emitida sob forma de alvará ou contrato em regime de arrendamento social apoiado;

- k) 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;
- 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 IEFP em situação “à procura de novo emprego”, não comprovem o exercício de atividade profissional remunerada, há pelo menos 5 anos;
- m) Indexante dos apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei 53-B/2006, de 29 de dezembro;
- n) Pensão Social: o valor fixado por Portaria do Governo, com base na Lei Orçamental de Estado vigente em cada ano civil;
- o) Rendimento mensal líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
- i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- p) Rendimento mensal corrigido (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i) 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - iv) 10% do indexante dos apoios sociais por casa deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
 - vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capacitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais;
- q) Rendimento Mensal Variável (RMV): duodécimo do rendimento anual não declarado, referentes a biscates, trabalho doméstico remunerado e afins;
- r) Rendimento “per capita”: o valor do rendimento mensal por pessoa que compõe o agregado familiar, após aplicação da seguinte fórmula:
- $$\text{Rendimento "per capita"} = ((\text{RMC} + \text{RMV}) - \text{DMME}) / \text{N.º Pessoas AF}$$
- s) 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;
- t) Sobreocupação: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar;

- u) Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside;
- v) Titulares da ocupação do fogo: as pessoas que constem dos títulos do direito de ocupação do fogo de habitação social, também denominados de “arrendatário”, nos termos legais aplicáveis;
- w) Tipologia adequada: relação ente o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos da habitação;
- x) 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;
- 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 (euro).

Artigo 4.º

[...]

1 — As habitações sociais do Município de Viana do Castelo são atribuídas em regime de arrendamento apoiado para habitação, 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 para habitação 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.

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 noutros 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, em território nacional, com morada fiscal devidamente atribuída (e coincidente com a morada constante na Candidatura);
- b) [...]
- c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título válido de permanência em território português;
- d) (Revogada)
- 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) (Revogada)
- 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) Cópia do Título de Residência válido, que habilite o candidato e respetivo agregado familiar candidato a permanecer em território nacional, caso se aplique;

e) [...]

f) [...]

g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens imóveis em nome do requerente, do seu cônjuge ou unido de facto, 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 facto, 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 de candidatura, 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 multiútil 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 - 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 Coesão Social e no Serviço de Atendimento ao Município de Viana do Castelo.

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 n.º 1 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, a 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, sob pena de despejo, em caso de reincidência.

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 - 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 artigo 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.

5 - 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.

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

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 de ser aplicada a renda máxima.

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 do 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 facto 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:

i) Qualquer titular do contrato de arrendamento, seu cônjuge ou unido de facto, seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a de 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) [...]

l) Pagar a renda no prazo estipulado pelo município;

m) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

n) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;

o) Restituir a habitação no estado de conservação em que a mesma foi arrendada.

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 a viver no local na habitação, 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, e 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, dando prévio conhecimento ao Município.

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 - Se o arrendatário não proceder com a devida diligência na comunicação ao Município das obras e reparações, mencionadas no n.º 2 do presente artigo, torna-se responsável perante os demais moradores por todos os danos resultantes da recusa na sua comunicação ou na sua execução.

8 - 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.

9 - 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.

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, contactar 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 — Considera-se haver renúncia pelo arrendatário ao arrendamento da habitação quando:

a) Esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses;

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 Município:

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, 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 deve ser invocada, 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 específicas.

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	0 a 8	0,15
	1.2 - Adequabilidade Habitacional	0 a 3	
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 7	
	2.3 - Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s)	0 a 7	
3 - Situação Sociofamiliar	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	
	3.6 - Residência no Concelho	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⁾	3	
		1.1.2 Em risco iminente de perda ⁽²⁾	2	
		1.1.3 Alojamento sem Condições de Habitabilidade / Salubridade ⁽³⁾	2	
		1.1.4 Alojamento Temporário ⁽⁴⁾	1	
	1.2 - Adequabilidade Habitacional	1.2.1 Tipologia desadequada atendendo ao número de elementos do agregado familiar	2	
		1.2.2 Dimensão ou construção desadequada ao agregado por motivo de saúde ⁽⁵⁾	1	
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)	2.2.2 Entre 51% e 70% do (RML+RMV)	3	
		2.2.3 Superior a 70% do (RML+RMV)	4	
	2.3 - Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s)	2.3.1 Desempregado	1 elemento	2
			2 elementos	4
		2.3.2 Inativo	1 elemento	0
2 elementos			1	
3 - Situação Sociofamiliar	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	
		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 3ª 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 3ª Pessoa*	3	
	3.5 - Violência Doméstica	3.5.1 Pessoa no A.F. candidato Víctima de Violência Doméstica	6	
3.6 - Residência	3.6.1 Residência, comprovada, no concelho de Viana do Castelo, há pelo menos 5 anos, de forma ininterrupta	6		
Total			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 pernoitam 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, beneficiaria 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 facto 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 facto, 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 excepcionais, 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 a), d), e), f) e j), k), l) e) do n.º 1 do artigo 7.º, as alíneas b) e h) do n.º 2 do artigo 8.º, n.ºs 2 e 3 do artigo 21.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

Republicação

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

Artigo 9.º

Entrada em vigor

As alterações do regulamento ora introduzidas entram em vigor no primeiro dia útil seguinte à data da sua publicação.

ANEXO

(a que se refere o artigo 8.º)

Republicação do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Viana do Castelo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º, do n.º 2 do artigo 35.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 2.º

Objeto

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**

1- 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) 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) 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 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) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- 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 encontre 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) Direito de ocupação: prerrogativa concedida a título precário, através de licença administrativa emitida sob forma de alvará ou contrato em regime de arrendamento social apoiado;
- k) 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;
- 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 IEFP em situação “à procura de novo emprego”, não comprovem o exercício de atividade profissional remunerada, há pelo menos 5 anos;
- m) Indexante dos apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei 53-B/2006, de 29 de dezembro;
- n) Pensão Social: o valor fixado por Portaria do Governo, com base na Lei Orçamental de Estado vigente em cada ano civil;
- o) Rendimento mensal líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- p) Rendimento mensal corrigido (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - i) 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - iv) 10% do indexante dos apoios sociais por casa deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capacitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais;
- q) Rendimento Mensal Variável (RMV): duodécimo do rendimento anual não declarado, referentes a biscates, trabalho doméstico remunerado e afins;
- r) Rendimento “per capita”: o valor do rendimento mensal por pessoa que compõe o agregado familiar, após aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Rendimento "per capita"} = ((\text{RMC} + \text{RMV}) - \text{DMME} / \text{N.}^\circ \text{ Pessoas AF})$$
- s) 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;
- t) Sobreocupação: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar;
- u) Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside;
- v) Titulares da ocupação do fogo: as pessoas que constem dos títulos do direito de ocupação do fogo de habitação social, também denominados de “arrendatário”, nos termos legais aplicáveis;
- w) Tipologia adequada: relação ente o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos da habitação;
- x) 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;
- 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 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 36.º

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 (euro).

CAPÍTULO II

Atribuição de habitação municipal

Artigo 4.º

Atribuição de habitação municipal

1 - As habitações sociais do Município de Viana do Castelo são atribuídas em regime de arrendamento apoiado para habitação, sujeito ao regime da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

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 para habitação 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 - 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 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 noutros 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

Condições de acesso a Habitação Social Municipal

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, em território nacional, com morada fiscal devidamente atribuída e coincidente com a morada constante na Candidatura;
- b) Ser maior de 18 anos;
- c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título válido de permanência em território português;
- d) (Revogada)
- e) (Revogada.)
- f) (Revogada.)
- g) O agregado familiar possuir um rendimento per capita igual ou inferior ao valor do IAS;
- h) Não ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- i) Não estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída
- j) (Revogada.)
- k) (Revogada)
- l) (Revogada)
- m) Ter esgotado a possibilidade de usufruir de apoios públicos para fins habitacionais;
- n) Não ter, por opção própria, 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, candidato e respetivos cônjuges ou unidos de facto que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) 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) (Revogada.);

3 - As situações previstas nas alíneas h) e i) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

4 - No caso previsto na alínea h) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao senhorio avaliar a

situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 8.º

Pedido de atribuição de Habitação Social Municipal

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 - O formulário de inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/ Assento de Nascimento/ Cartão de Contribuinte/ Cartão de Segurança Social);
- b) (Revogada.)
- c) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo de morada, composição do agregado familiar e tempo de residência no concelho;
- d) Cópia do Título de Residência válido, que habilite o candidato e respetivo agregado familiar candidato a permanecer 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, subsídio 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 imóveis em nome do requerente, do seu cônjuge ou unido de facto, 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 facto, 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 de candidatura, 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 - 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 Coesão Social e no Serviço de Atendimento ao Município de Viana do Castelo.

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

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

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.

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 Coesão Social junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanham ou tenham acompanhado a família.

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

5 - 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

Causas de indeferimento das candidaturas

1 - 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.

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 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 hierarquização 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 Agregado familiar que possua elemento com deficiência grave ou profunda, nos termos do previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 3.º do presente regulamento;
 - 3.º Agregados familiares cujos requerentes tenham mais de 50 anos;
 - 4.º Capitação do Agregado Familiar, em benefício das famílias com capitação mais baixa;
 - 5.º Situação de desemprego de ambos os requerentes;

6.º Data de entrada do pedido.

5 - 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 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 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

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.
 - 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 21.º

Duração do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.
- 2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.
- 3 - (Revogado.)
- 4 - (Revogado.)

Artigo 22.º

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, a 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.

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, 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, sob pena de despejo, em caso de reincidência.

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 - 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 - 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 artigo 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.
- 5 - 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.
- 6 - 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 artigo 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 de recandidatura, pelo período de dois anos, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 7.º

3 - O titular da ocupação do fogo deve comunicar ao Município de Viana do Castelo a existência de qualquer situação de impedimento de tomar ou manter uma habitação em regime de arrendamento apoiado, designadamente os previstos nos artigos 7.º e 11.º do presente regulamento, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da sua ocorrência.

4 - (Revogado.)

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

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.

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

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 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

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 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) 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 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 - A competência para decidir neste âmbito pertence ao presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada para o efeito.

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 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 artigo 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 líquido do agregado familiar, deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo III do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

Artigo 34.º-A

Taxa de esforço máxima

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

Artigo 35.º

Rendas máxima e mínima

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- 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 - (Revogado.)

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 Coesão 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 a 1,25 vezes a 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. 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.

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

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 de ser aplicada a renda máxima.

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.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 - Excecionalmente, 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, nos termos previstos no Código Civil, salvo nos casos em que seja autorizado um acordo de regularização de dívida, nas situações em que o arrendatário comprove que está temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

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 do Presidente da Câmara, ou do Vereador com competência delegada.

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 n.º 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, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

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.º 1 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.

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 facto 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 facto, 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.

SECÇÃO IV **Permutas e 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 Coesão Social devidamente fundamentada, e com indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.

4 - 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 adotar os procedimentos legalmente devidos, tendentes à restituição da posse sobre o locado.

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 **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 serviços de água, saneamento e resíduos sólidos, luz, ou existência de beneficiação indevida dos mesmos através de meios fraudulentos;
- 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, o Município de Viana do Castelo pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

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

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

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

5 - 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.

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

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

Artigo 46.º

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 Coesão 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.

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 46.º-A

Obrigações do Município de Viana do Castelo

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

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

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 decorram do presente regulamento, da lei ou do contrato, os arrendatários têm 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 n.º 4;

- 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 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) 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 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:
 - i) Qualquer titular do contrato de arrendamento, seu cônjuge ou unido de facto, seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a de 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) Qualquer titular do contrato de arrendamento tenha, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilizado meios fraudulentos, procedido à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- vi) Qualquer titular do contrato de arrendamento ou membro do seu agregado familiar tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- l) Pagar a renda no prazo estipulado pelo município;
- m) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- n) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- o) Restituir a habitação no estado de conservação em que a mesma foi arrendada.

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 a viver no local na habitação, 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 - 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.

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

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

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, e 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 - 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 alínea i) do n.º 1 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 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) 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, estruturas abarracadas, 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.
- 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 - 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 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

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 - 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, dando prévio conhecimento ao Município.

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 - Se o arrendatário não proceder com a devida diligência na comunicação ao Município das obras e reparações, mencionadas no n.º 2 do presente artigo, torna-se responsável perante os demais moradores por todos os danos resultantes da recusa na sua comunicação ou na sua execução.

8 - 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.

9 - 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.

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

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 competentes;
- 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 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 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;
- 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 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.

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 artigo 1421.º, 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, motocicletas ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio
- 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) O corte das flores;
 - b) O acesso aos mesmos, exceto nas zonas para o efeito preparadas;
 - 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 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 Coesão 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 Coesão 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) Caducidade e demais causas previstas por lei ou regulamento.

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

Artigo 58.º

Renúncia e revogação

1 - Considera-se haver renúncia pelo arrendatário ao arrendamento da habitação quando:

- a) Esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses;
- 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

Resolução pelo Município de Viana do Castelo

1 - Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município, para além das que resultam dos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual:

- a) O incumprimento das obrigações constantes das alíneas a), b) c) e f) do n.º 1 do artigo 48.º do presente regulamento;
- b) O conhecimento, pelo Município, da existência de qualquer uma das situações de impedimento constantes da alínea k) do n.º 1 do artigo 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) (Revogada.)
- e) (Revogada.)
- f) A realização de obras sem a devida autorização pelo Município;
- g) (Revogada.)

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 Município:

- 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, 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 deve ser invocada, 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 - Não sendo apresentado ou deferido o recurso da decisão, nos termos previstos no número anterior, o arrendatário fica obrigado à desocupação e entrega voluntária da habitação, no prazo que lhe seja fixado para o efeito, sob pena de o Município obter a restituição da posse, pelos meios legais.

5 - 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 - 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 - As comunicações entre as partes, relativas à cessação do contrato de arrendamento apoiado, efetuam-se nos termos do artigo 62.º-A do presente regulamento.

4 - (Revogado.)

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 adotar os procedimentos subseqüentes, nos termos da lei, com vista ao despejo e restituição da posse sobre o locado.

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 qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

5 - Os agregados alvos de despejo com efetiva carência habitacional serão previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 62.º

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, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita para o efeito, pelo senhorio ou proprietário, da qual constará ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

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

Artigo 62.º-A **Comunicações**

1 - As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos termos das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

- a) As cartas dirigidas ao arrendatário ou ao ocupante devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado ou ocupado;
- b) As cartas dirigidas ao senhorio ou proprietário devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou para o endereço indicado pelo próprio à outra parte;
- c) Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele;
- d) Quando a comunicação assinada pelo senhorio ou proprietário for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção;
- e) Caso se opte pelo envio de carta registada com aviso de receção e a mesma seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, se o aviso de receção tiver sido assinado por pessoa diferente do destinatário, o senhorio ou proprietário procederá à entrega dessa comunicação em mão;
- f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, o senhorio ou proprietário manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação na porta da entrada da habitação arrendada ou ocupada e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia, considerando-se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.

2 - A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constituem fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso.

3 - A comunicação do senhorio ou do proprietário, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos da presente lei e dos regulamentos nela previstos, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.

CAPÍTULO IV **Disposições finais**

Artigo 63.º **Vistorias**

- 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 específicas.

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 aos2 respetivos titulares, ficando os interessados informados que, sem tais dados, não poderá subsistir a relação jurídica de arrendamento apoiado, que cessará.

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

Variável	Categoria	Pontuação	Ponderação Coeficiente
1 - Habitação	1.1 - Situação Habitacional	0 a 8	0,15
	1.2 - Adequabilidade Habitacional	0 a 3	
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 7	
	2.3 - Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s)	0 a 7	
3 - Situação Sociofamiliar	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	
	3.6 - Residência no Concelho	0 a 6	

*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 de Cálculo da Taxa de Priorização dos Pedidos

Variável	Categoria	Indicador	Pontuação	
1 - Habitação	1.1 - Situação Habitacional	1.1.1 Sem Alojamento ⁽¹⁾	3	
		1.1.2 Em risco iminente de perda ⁽²⁾	2	
		1.1.3 Alojamento sem Condições de Habitabilidade / Salubridade ⁽³⁾	2	
		1.1.4 Alojamento Temporário ⁽⁴⁾	1	
	1.2 - Adequabilidade Habitacional	1.2.1 Tipologia desadequada atendendo ao número de elementos do agregado familiar	2	
		1.2.2 Dimensão ou construção desadequada ao agregado por motivo de saúde ⁽⁵⁾	1	
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)	2.2.2 Entre 51% e 70% do (RML+RMV)	3	
		2.2.3 Superior a 70% do (RML+RMV)	4	
	2.3 - Situação Face ao Emprego do(s) Requerente(s)	2.3.1 Desempregado	1 elemento	2
			2 elementos	4
		2.3.2 Inativo	1 elemento	0
			2 elementos	1
3 - Situação Sociofamiliar	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	
		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 3ª 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 3ª Pessoa*	3	
	3.5 - Violência Doméstica	3.5.1 Pessoa no A.F. candidato Vítima de Violência Doméstica	6	
	3.6 - Residência	3.6.1 Residência, comprovada, no concelho de Viana do Castelo, há pelo menos 5 anos, de forma ininterrupta	6	
Total		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 pernoitam 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, beneficiaria de habitação de tipologia superior, para garantir uma prestação de cuidados mais eficaz e adequada.»

ANEXO III Fator de Capitação

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Percentagem 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) Carlota Borges.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e consequentemente remeter para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira, Paulo Vale, Ilda Araújo Novo e a abstenção da Vereadora Cláudia Marinho.

3 de Outubro de 2023