



ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 16

**- PROPOSTA DE REGULAMENTO
DE ACESSO E GESTÃO DA
HABITAÇÃO MUNICIPAL EM REGIME
DE ARRENDAMENTO APOIADO**

25/11/2022



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo/a Sr/Sra

Presidente da Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez

Praça Municipal

São Paio Arcos Valdevez

4974-003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

Of.º 5380/2022

10-11-2022

Assunto: PROPOSTA DE REGULAMENTO DE ACESSO E GESTÃO DA HABITAÇÃO MUNICIPAL EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Para efeitos de aprovação por essa Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua actual redacção, junto remeto a V. Ex.ª proposta de regulamento de acesso e gestão da habitação municipal em regime de arrendamento apoiado, acompanhada da certidão da deliberação camarária de 10.11.2022, na parte relativa à sua aprovação pelo executivo municipal.

Solicito a sua inclusão na Ordem do Dia da próxima sessão ordinária desse Órgão Autárquico.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara,

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)

6195/2022 EXT - IMB

Praça Municipal
4974-003 Arcos de Valdevez
Tel: 258 520 500
Fax: 258 520 509
E-mail: geral@cmav.pt





MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ

CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da ata da reunião ordinária desta Câmara Municipal, realizada em **dez de novembro de dois mil e vinte e dois**, consta a seguinte deliberação:-----

PROJETO DE REGULAMENTO DE ACESSO E GESTÃO DA HABITAÇÃO MUNICIPAL EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO: - Dos Serviços a informarem que foi submetido à apreciação da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, o Projeto de Regulamento de Acesso e Gestão da Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado, o qual, define as regras de gestão e atribuição do parque de habitações sociais do Município de Arcos de Valdevez. -----

De acordo com a deliberação de Câmara de 4/8/2022, o referido Projeto de Regulamento de Acesso e Gestão da Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado, foi objeto de consulta pública, por um período de 30 dias, a qual, terminou a 19 de outubro de 2022, não tendo daí resultado qualquer contributo adicional.-----

Face ao exposto, e decorridos todos os procedimentos e prazos legais, entende-se que o Projeto de Regulamento de Acesso e Gestão da Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado está em condições de ser submetido à apreciação dos órgãos Municipais competentes.-----

- A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar o presente projeto de regulamento, bem como remeter o mesmo, como proposta, à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação daquele Órgão, nos termos do disposto na alínea g) do nº1 do artigo 25º do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação. -----

----- ESTÁ CONFORME AO ORIGINAL -----

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, não estando presente o Vereador Olegário Gomes Gonçalves. -----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em dez de novembro de dois mil e vinte e dois. -----

O Chefe de Divisão Administrativa e Financeira,

(Dr. Faustino Gomes Soares)

Projeto de Regulamento de Acesso e Gestão da Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado



Preâmbulo

Os Municípios detêm atribuições e competências no âmbito da promoção de habitação em regime de arrendamento apoiado e gestão do respetivo património de habitação municipal, resolvendo e atenuando as situações de carência habitacional e consequentemente dignificando as condições de vida das famílias com menores recursos.

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, estabelece o regime jurídico de acesso e atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, referindo no n.º 4 do seu art.º 2º que as autarquias locais podem aprovar regulamentação própria visando adaptar a referida lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias.

Ora, nesta perspetiva, o Município de Arcos de Valdevez considerou necessário a adoção de um regulamento que defina as condições e requisitos para o acesso, atribuição e gestão de habitações, em regime de arrendamento apoiado, criando assim um quadro rigoroso e objetivo para esse fim, mas igualmente claro e de fácil perceção para os potenciais interessados.

Define-se uma forma mais criteriosa de instrução das candidaturas à habitação, garantindo-se a aferição de toda a informação através da apresentação de documentação comprovativa e de outros meios considerados necessários para esse fim.

A condição dos agregados familiares em situação de elegibilidade será alvo de uma classificação, resultante da pontuação obtida numa matriz que avalia as respetivas necessidades, do ponto de vista habitacional e socioeconómico.

As habitações são, ainda, atribuídas através de critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado, evitando-se, sempre que possível, a sua sub e sobre ocupação.

Para além das questões já mencionadas, relacionadas com os critérios de acesso às habitações, pretende-se, também, que o normativo regulamente os princípios orientadores da gestão deste património, promovendo uma leitura integral desta matéria, por parte dos serviços, dos arrendatários e dos munícipes em geral.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS



Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º e 235.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa, a alínea K) do n.º 1 do artigo 33.º; a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013 de 18 de setembro e o n.º 4 do art.º 2.º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Âmbito e Objeto

1. O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à gestão, ocupação e acesso ao parque de habitações sociais do Município de Arcos de Valdevez, no âmbito da legislação vigente.
2. Para efeitos do disposto no número anterior considera-se parque de habitações sociais todos os prédios e frações propriedade do Município de Arcos de Valdevez, cuja ocupação, por determinação municipal, deva ser subordinada ao novo regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovada pela Lei 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 3.º

Definições

1. Para além das definições previstas no art.º 3.º Lei 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto, para efeitos do presente Regulamento considera-se:

- a. **Acordo de regularização de dívida** - acordo a celebrar entre a entidade gestora e o/a morador/a para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são deliberados pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez;
- b. **Tipologia adequada** – relação entre o número de quartos de dormir e a sua capacidade de alojamento, não podendo exceder duas pessoas por quarto, ou três em casos excecionais, desde que a área útil da habitação seja superior a 11m² por habitante;
- c. **Rendimento Anual Líquido ou Bruto** – valor dos rendimentos auferidos no ano anterior ao pedido de apoio, constantes da nota de liquidação de IRS ou, no caso de não ter havido, legalmente, entrega da declaração de IRS, o somatório de todos os rendimentos brutos auferidos por todos os elementos que integram o agregado familiar,



nomeadamente, salários, pensões, subsídios e outros. Sempre que se verifique um desfasamento entre os rendimentos constantes da nota de liquidação de IRS e os rendimentos auferidos no momento do pedido, nomeadamente por morte, doença, desemprego, ou situações similares, serão considerados os rendimentos auferidos à data do pedido.

- d. **Rendimento Anual Líquido** – valor resultante da subtração, ao rendimento anual ilíquido, do valor da coleta líquida. Não tendo havido, legalmente, entrega da declaração de IRS o valor da coleta líquida é igual a zero.
- e. **Rendimento Mensal Líquido (RML)** - o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar.
- f. **Indexante dos Apoios Sociais (IAS)** - referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios e outras despesas e receitas da Administração Central do Estado, o qual é atualizado anualmente pelo Governo.
- g. **Rendimento Mensal Corrigido (RMC)** - o rendimento mensal líquido do agregado familiar deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - i) 10 % do IAS pelo/a primeiro/a dependente;
 - ii) 15 % do IAS pelo/a segundo/a dependente;
 - iii) 20 % do IAS por cada dependente além do/a segundo/a;
 - iv) 10 % do IAS por cada pessoa com deficiência, que acresce aos/as anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10 % do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20 % do IAS em caso de família monoparental;
- h. **Rendimento per capita** – valor resultante da divisão do rendimento mensal corrigido pelo numero de elementos que compõem o agregado familiar.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DO DIREITO À HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 4º.

Acesso e Atribuição

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os/as Cidadã(o)s residentes no concelho de Arcos de Valdevez, que reúnam as condições de acesso e

não estejam em nenhuma das situações de impedimento estabelecidas no presente regulamento.



2. A atribuição do direito mencionado no número anterior será efetuada mediante a apreciação e consequente classificação dos pedidos de atribuição do direito à habitação nos termos previstos no presente regulamento.

Artigo 5.º

Exceções

A Câmara Municipal de Arcos de Valdevez deverá excluir do regime previsto no artigo anterior sempre que se constatem os seguintes casos:

- a. Situações 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, incluindo as relativas a violência doméstica;
- b. Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor.

Artigo 6º

Condições de Acesso e Impedimento

1. Os agregados familiares têm de reunir, cumulativamente, as condições prévias abaixo identificadas, para atribuição do direito à habitação municipal:

- a. Residir no Concelho de Arcos de Valdevez;
- b. No caso de cidadã(o) estrangeiro/a, possuir título válido de residência em território Português;
- a. Possuir idade igual ou superior a 18 anos;
- b. O/A candidato/a. ou qualquer outro elemento do agregado familiar não pode ser proprietário/a, comproprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a, promitente-comprador/a ou detentor/a de outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, 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;
- c. Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que seja proprietário de lote de terreno urbanizado a nível nacional;

- 
- d. Não pode integrar o agregado familiar, nenhum elemento ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou que tenha abandonado um fogo municipal;
 - e. Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização, em alternativa à atribuição de uma habitação municipal por realojamento;
2. Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:
- a. O/A arrendatário/a ou o elemento do agregado familiar do/a arrendatário/a que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - b. O/A arrendatário/a ou o elemento do agregado familiar do/a arrendatário/a que ceda habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - c. A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer entidade pública.
3. O disposto no número anterior não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município de Arcos de Valdevez detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 7º.

CrITÉRIOS de Seleção

A apreciação e respetiva classificação de todos os pedidos de atribuição do direito a habitação municipal é efetuada de acordo com os critérios de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação constante no anexo I, conjugada com a folha de calculo do rendimento mensal corrigido per capita contante do anexo II.

Artigo 8º.

Condições de Atribuição

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, conforme previsto no anexo III, evitando situações de sobreocupação ou subocupação.
2. A habitação atribuída é destinada exclusivamente à habitação permanente do/a arrendatário/a e do seu agregado familiar, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado.

3. A atribuição da habitação é efetuada, com base nas regras definidas no presente Regulamento, aos/às candidatos/as com maior classificação obtida.

4. Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os/as requerentes com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a. Condições de alojamento;
- b. Agregado com o rendimento per capita inferior;
- c. Número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- d. Número de elementos do agregado familiar com deficiência;
- e. Número de dependentes a cargo do agregado familiar;
- f. Data da entrada do requerimento.

5. A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DO DIREITO DE HABITAÇÃO

Artigo 9º

Apresentação do Pedido

1. O pedido será apresentado em formulário próprio a fornecer pelos Serviços de Ação Social do Município e ao qual deverá ser anexada a seguinte documentação:

- a. Documentos de Identificação de todos os elementos do agregado familiar
- b. Declaração da Junta de Freguesia atestando a residência no concelho, bem como, a composição do agregado familiar
- c. Documentos comprovativos dos rendimentos auferidos anualmente e mensalmente por todos os elementos do agregado familiar nomeadamente: ultima declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou documento das finanças que ateste a não obrigatoriedade de entrega do referido documento; fotocópia do recibo de vencimento, pensão, reforma, subsidio, entre outros;
- d. Quando o agregado familiar não apresenta rendimentos ou as suas fontes de rendimento não sejam percetíveis, deverá apresentar declaração sob compromisso de honra, sobre a origem dos seus rendimentos;

- 
- e. No caso de elementos desempregados, declaração emitida pela entidade respetiva que ateste a situação efetiva em que se encontra;
 - f. No caso de elementos estudantes com idade superior a 18 anos, declaração emitida pela entidade respetiva que ateste a situação efetiva em que se encontra;
 - g. Documento emitido pela repartição de finanças a confirmar os bens patrimoniais pertencentes aos vários elementos do agregado;
 - h. Certificado de incapacidade multiusos, no caso dos elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
 - i. Documento comprovativo dos depósitos bancários dos elementos adultos que compõem o agregado.
2. Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo anterior, os serviços podem, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos atualizados e comprovativos das declarações prestadas pelos/as requerentes.
3. As falsas declarações, quer do/a candidato/a e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 10.º

Aplicativo informático

Para efeitos de controlo e atualização dos pedidos, será criada um aplicativo informático, onde consta o número do pedido, data de entrada, nome do/a requerente e a morada.

Artigo 11.º

Causas de indeferimento liminar do pedido

1. Considera-se liminarmente indeferido o pedido mencionado no artigo anterior, quando se verifique alguma das seguintes situações:
- a. O/A requerente seja residente fora do Concelho de Arcos de Valdevez;
 - b. O/A requerente que após notificação, através de carta ou por qualquer outro meio legalmente previsto, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
 - c. O/A requerente e respetivo agregado familiar que não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no artigo 6º do presente Regulamento.

- d. O/A requerente ou qualquer outro elemento do agregado familiar que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante.
2. Os/As requerentes serão notificados/as dos fundamentos da decisão de indeferimento do pedido, sendo-lhes atribuído um prazo de 10 dias para se pronunciarem sobre esta decisão.



Artigo 12.º

Deferimento do pedido

Após avaliação pelos serviços de que o pedido cumpre todas as condições de acesso, o/a requerente é notificado/a de que fica a aguardar possibilidade de realojamento e que, caso não sejam realojados no prazo de um ano, deverão, findo esse prazo, proceder à atualização do pedido, caso contrario o mesmo será arquivado.

Artigo 13.º

Classificação do Pedido

1. Os pedidos que não sejam indeferidos liminarmente, conforme prevê o artº 11º do presente regulamento, serão classificados, de acordo com a pontuação obtida através da aplicação da matriz de classificação referida no anexo I.
2. Sempre que se verifique a existência de uma habitação vaga, os serviços elaboram a lista atualizada de classificação dos pedidos de atribuição constantes, à data, no aplicativo informático a que se refere o art.º 10º, a qual, será composta por todos os pedidos, respetiva classificação por ordem decrescente, bem como, a indicação da tipologia e local de realojamento mais adequado para cada agregado, tendo em consideração a tipologia adequada ao respetivo agregado nos termos previstos no anexo III.
3. Os/As candidatos/as serão notificados/as por escrito da classificação obtida.

Artigo 14.º

Audiência dos Interessados

1. Os/As interessados/as têm do direito de ser ouvidos/as nos termos do Código do Procedimento Administrativo no sentido de, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no artigo anterior.

2. Consideram-se interessados, para efeitos do constante no numero anterior, todos/as os/as requerentes que apresentem um pedido, nos termos do artigo 9º do presente Regulamento, e não tenha sido considerado liminarmente improcedente, ao abrigo do artigo 11.º.



Artigo.15º

Lista de pedidos homologados

Após análise das questões levantadas em sede de audiência de interessados, a proposta de classificação definitiva será apresentada à Câmara para apreciação, análise e homologação.

Artigo.16º

Formalização da atribuição da habitação

1. Os/As requerentes com direito à atribuição de habitação, conforme lista referida no artigo anterior, serão notificados com carta registada com aviso de receção, da atribuição da habitação e respetivo valor da renda, calculada conforme previsto no art.º 21 do da Lei 81/2014 de 19 de dezembro alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto, devendo, no prazo de 5 dias uteis, confirmar se aceita a mesma.
2. Serão considerados desistentes da atribuição, os requerentes que:
 - a. Após a notificação referida no artigo anterior, nada venham a dizer no prazo facultado;
 - b. Recusem, de forma infundada a habitação atribuída;
3. Em caso de desistência será considerado/a o/a requerente posicionado/a imediatamente a seguir, na lista de classificação.
4. A aceitação da habitação será formalizada através de contrato escrito, conforme previsto no art.º 18 Lei 81/2014 de 19 de dezembro alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto.

CAPITULO IV

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO EM REGIME DE RENDA APOIADA

Artigo 17º

Contrato

O arrendamento inicia-se com a assinatura do contrato de arrendamento, sendo que todas as condições contratuais se regem pelo disposto no capítulo III da Lei 81/2014 de 19 de dezembro alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 18.º

Renda

1. A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e posteriores alterações.
2. Para atualização do valor da renda os/as arrendatários/as devem declarar os respetivos rendimentos ao Município de Arcos de Valdevez, anualmente, até 30 de abril, sem prejuízo de, a todo o tempo, o Município poder solicitar aos/às arrendatários/as quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.
3. O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 19.º

Vencimento e local de pagamento da renda

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita devendo ser paga até ao dia 8 desse mês.
2. A renda será paga na tesouraria da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez ou, através de outra forma de pagamento, por esta admitida.
3. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal poderá acionar os meios legais ao seu dispor com vista ao cumprimento do referido pagamento por parte do arrendatário.

Artigo 20.º

Acordo de regularização de dívidas de renda

1. Os/As arrendatários/as que apresentem rendas em dívida poderão regularizar os pagamentos através de um plano de amortização, estabelecido através de um acordo a assinar por ambas as partes.
2. No caso de incumprimento do disposto no número anterior, poderá a Câmara Municipal deliberar sobre a atualização do mesmo, ou acionar outros mecanismos legais.

Artigo 21.º

Novo Contrato de Arrendamento

Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que se verifiquem alterações no agregado familiar, nomeadamente nos casos de

transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, quando por motivos devidamente comprovados seja autorizada.



Artigo 22.º

Transmissão por Divórcio

1. Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, a favor do/a cônjuge do/a arrendatário/a por decisão do tribunal nesse sentido.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o/a cônjuge do/a arrendatário/a, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal de Arcos de Valdevez.

Artigo 23.º

Transmissão por Morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do/a primitivo/a arrendatário/a quando, resida com ele, há mais de um ano, outra pessoa devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez.
2. O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do/a arrendatário/a, o/a titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, no território nacional, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

CAPÍTULO V

UTILIZAÇÃO E USO DA HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIOADO

Artigo 24.º

Obrigações do arrendatário

Constituem, em especial, obrigações de todos/as os/as arrendatários/as municipais:

- a. Pagar a renda no prazo estipulado pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez;
- b. Pagar a quota de despesas correntes necessárias à fruição das zonas comuns e ao pagamento dos serviços comuns;
- c. Facultar o acesso à habitação municipal para vistoria ou para realização de obras no mesmo, dos técnicos do Município;

- 
- d. Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
 - e. Não conferir à habitação um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem destiná-la a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
 - f. Manter a habitação asseada, bem como as demais zonas comuns;
 - g. Não conservar na habitação mais do que dois animais domésticos de estimação de pequeno porte, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;
 - h. Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou perigoso;
 - i. Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
 - j. Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
 - k. Manter e restituir a habitação nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
 - l. Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
 - m. Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
 - n. Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no presente regulamento;
 - o. Promover a instalação e a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, cujas despesas são da responsabilidade do/a arrendatário/a, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
 - p. A habitação não poderá ser habitada sem que o/a arrendatário/a mantenha vigentes os contratos referentes as instalações previstas na alínea anterior;
 - q. Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;
 - r. Não manter a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos, salvo se tal for previamente autorizado;

- 
- s. Não 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/as restantes moradores/as;
 - t. Não colocar nas janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, partes comuns ou a via pública;
 - u. Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez;
 - v. Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;
 - w. Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;
 - x. Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, bem como proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável;
 - y. Não colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

Artigo 25.º

Vistoria à habitação

1. Os serviços do Município podem, a todo o tempo, vistoriar a habitação.
2. A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito de:
 - a. Fiscalizar o cumprimento, pelos/as arrendatários/as municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente regulamento;
 - b. Verificar o estado de conservação da habitação, com especial atenção ao grau de zelo dedicada à mesma pelos/as arrendatários/as;
 - c. Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação e nas habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.
3. A realização da vistoria será previamente notificada ao/à arrendatário/a por qualquer meio legalmente admissível.

4. Da vistoria realizada à habitação será lavrado um auto com a descrição, sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.



Artigo 26.º

Acesso à habitação municipal

1. Os/As arrendatários/as municipais permitirão o acesso das habitações aos/às representantes do Município, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora a acordar entre as partes.
2. A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 27.º

Obras de Conservação

1. As ações de mera conservação do interior das habitações e nas partes comuns, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem aos/às arrendatários/as.
2. Compete, ainda, aos/às arrendatários/as a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes da habitação.
3. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, ou de partes destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal.
4. O/A arrendatário/a responderá pelas obras que derivam de utilização normal da habitação assim como pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida da mesma.
5. O/A arrendatário/a responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.
6. A cargo do/a arrendatário/a ficarão também os deveres de conservação e de reposição de todas as instalações elétricas, água e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, nos quais se incluem tomadas, interruptores, lâmpadas, estores, torneiras, armários de cozinha, entre outros e pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias.

7. Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos/as arrendatários/as municipais.



Artigo 28.º

Responsabilização dos/as arrendatários/as municipais

1. Nos casos previstos no artigo anterior, a Câmara Municipal notificará o/a arrendatário/a para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.
2. Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o/a arrendatário/a tenha realizado as obras, pode a Câmara Municipal realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.
3. Após a conclusão das obras, o/a arrendatário/a será notificado/a para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.
4. Findo o prazo indicado no número anterior sem que, sem justificação bastante, o/a arrendatário/a não tenha procedido ao pagamento devido, a Câmara Municipal promoverá o competente processo de cobrança contenciosa, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 29.º

Benfeitorias

1. As benfeitorias realizadas pelo/a arrendatário/a fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao/a arrendatário/a qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.
2. As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.
3. No caso previsto no número anterior, o/a arrendatário/a deverá assegurar a reposição da habitação no estado prévio à alteração.

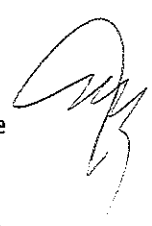
Artigo 30.º

Espaços de utilização comum

1. São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, as portas de uso ou acesso comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de água e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um/a arrendatário/a.
2. Os/As arrendatários/as municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.
3. Os/As arrendatários/as municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, designadamente:
 - a. Deixar abertas, as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade;
 - b. Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este último ser efetuado em silêncio;
 - c. Adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem-estar dos seus residentes;
 - d. Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejetos nas referidas partes comuns;
 - e. Permitir o alojamento permanente ou temporário de animais perigosos ou potencialmente perigosos, bem como permitir a sua circulação ou permanência nas áreas comuns dos bairros municipais e respetivos logradouros;
 - f. Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído;
 - g. Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica dos espaços comuns para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;
 - h. Ocupar, mesmo que temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie nomeadamente, velocípedes, ciclomotores, motociclos, qualquer tipo de reboque, carrinhos de bebé e/ou estendais de roupa nas entradas do prédio, patamares, armários de contadores ou qualquer outra parte comum, salvo se devidamente autorizados pela Câmara Municipal;



- i. Fumar nos espaços comuns;
 - j. Retirar ou alterar a localização de extintores;
 - k. Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;
4. A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os/as arrendatários/as municipais mediante nomeação, sempre que possível, de um gestor por edifício/entrada.



Artigo 31.º

Espaços exteriores

1. Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.
2. É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os/as arrendatários/as sujeitos às penalizações municipais tipificadas.
3. Os/As arrendatários/as municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artº 32º

Dúvidas e Omissões

Compete à Câmara Municipal de Arcos de Valdevez resolver, mediante deliberação, todas as dúvidas e omissões.

Art.º 33º

Entrada em Vigor

O Presente regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias após a data da sua publicação, pelos meios legalmente definidos.

Anexo I – Matriz de Classificação

Variáveis		Categorias	Pontos	Pontuação	Ponderação	Resultado
Situação Habitacional		Sem alojamento (pessoas sem casa e sem teto)ou alojamento improvisado	17,5		2	0
		Alojamento precário, que não reúne as condições mínimas de conforto e salubridade, nomeadamente, por falta de infra-estruturas básicas, degradação, etc)	15			0
		Habitação com ordem de despejo judicial	12,5			0
		Habitação com rendas em atraso e ação judicial em curso	10			0
		Habitação com rendas em atraso	5			0
Situação Familiar	Nº Elementos do Agregado Familiar	4 ou mais elementos	15		1	0
		3 elementos	12,5			
		2 elementos	10			
		1 elementos	5			
	Elementos com deficiência	2 ou mais elemntos	5		1	0
		1 elemento	2			
	Dependentes*	2 ou mais elemntos	5		1	0
		1 elemento	2			
Elementos com mais de 65 anos	2 ou mais elemntos	5		1	0	
	1 elemento	2				
Escalões de rendimento mensal corrigido per capita em função do IAS		0% a 40%	17,5		2	0
		40% a 60%	15			0
		60% a 80%	12,5			0
		80% a 100%	10			0
			Pontuação Final			0
O resultado final obtido através da aplicação da matriz anterior tem uma majoração acrescida, conforme as situação a seguir descritas:						
Vítimas de Violência Doméstica		acresce mais 50% ao valor do resultado final				
Famílias Monoparentais		acresce 10 pontos ao valor do resultado final obtido				

Anexo II – Folha de Cálculo do Rendimento Mensal Corrigido Per Capita

Processo nº : _____

RENDIMENTO MENSAL LIQUIDO:

0,00 €	-	0,00 €	=	0,00 €	/ 12 =	0,00 €
(Rendimento global)		(coleta líquida IRS)		(Rendimento anual líquido)		(Rendimento mensal líquido)

Indexante dos Apoios Sociais - IAS: 443,20 €

Nº de dependentes: 0 = 0,00 €

Nº de deficientes: 0 = 0,00 €

Nº de pessoas + 65 anos: 0 = 0,00 €

Família Monoparental 0 = 0,00 €

Fator de capitação (nº de elementos do agregado familiar) 0 = 0,00 €

RENDIMENTO MENSAL CORRIGIDO (RMC)

(RCM) =	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €
	(rendimento bruto mensal)		(dependentes)		Deficientes
	- 0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €
	(pessoas + 65 anos)		família monoparental		(fator de capitação)
				=	0,00 €
					(RMC)

RENDIMENTO MENSAL CORRIGIDO PER CAPITA

(RCM Per Capita) =	0,00 €	/	0	=	#DIV/0!
	RMC		Nº elementos agregado familiar		RMC Per capita

ESCALÃO DE RENDIMENTO

Escalão =	#DIV/0!	/	443,20 €	×	100%	=	#DIV/0!
	RMC Per Capita		(IAS)				Escalão

Nº pessoas	Tipologia	
	Minima	Máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9 e mais	T5	T6

