

**MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA****Regulamento n.º 845/2021**

*Sumário:* Regulamento Municipal de Habitação Social de São João da Madeira.

Jorge Manuel Rodrigues Vultos Sequeira, Presidente da Câmara Municipal de São João da Madeira, torna público que, decorrido o período de consulta pública, a Assembleia Municipal, na reunião de 30 de junho de 2021 (2.ª reunião da sessão ordinária iniciada em 28 de junho de 2021), sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 08 de junho de 2021, aprovou o Regulamento Municipal de Habitação Social de São João da Madeira, o qual se publica, nos termos estabelecidos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, na 2.ª série do *Diário da República*, e que se encontra disponível para consulta no *site* do Município, em [www.cm-sjm.pt](http://www.cm-sjm.pt).

2 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Jorge M. R. Vultos Sequeira*.

**Regulamento Municipal de Habitação Social de São João da Madeira**

## Nota justificativa

Conforme o disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, o direito a uma habitação é um direito de todos os Portugueses, cabendo ao Estado criar as condições, tomar as medidas, utilizar as políticas, programas e meios que permitam que este preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos.

A política social de habitação deve, assim, ter em vista, como objetivo fundamental, a promoção do acesso à habitação às famílias em situação de vulnerabilidade social, que não dispõem de recursos para as obterem pelos seus próprios meios.

Por outro lado, é hoje consensualmente aceite, por todos os que têm responsabilidades de gestão de parques de habitação social, que o arrendamento social, pelas suas características próprias, carece de uma abordagem jurídica diferenciada do arrendamento urbano em geral. A característica fundamental patente neste tipo de relações jurídicas, e diferente do que acontece nos Regimes do Arrendamento Urbano ou Rústico, é que as partes não se encontram em pé de igualdade, como se de um contrato «corrente» se tratasse, mas antes aparece o Estado, na qualidade de senhorio, confirmando desde logo a relação jurídica de arrendamento social com os fins públicos e sociais que se propõe prosseguir. No arrendamento social, em vista da plena concretização dos princípios da igualdade e da prossecução do interesse público, deverão imperar critérios de justiça social e de desenvolvimento das populações.

O regime do arrendamento apoiado para habitação previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sofreu significativas alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, daí advindo a necessidade de consagrar num regulamento municipal as condições de acesso, atribuição e de gestão das habitações sociais, de que o Município de São João da Madeira é proprietário.

O presente Regulamento tem como objetivo consolidar a prática da política de habitação no concelho de São João da Madeira, através de um normativo único que estabeleça quais os critérios a aplicar pela empresa municipal Habitar S. João, entidade com competências delegadas nesta matéria.

Visa ainda clarificar e disciplinar a fruição dos prédios e das frações habitacionais pelos arrendatários e respetivos agregados familiares, esclarecendo as suas obrigações, nomeadamente na manutenção e/ou execução de benfeitorias no interior das habitações.

Através do presente regulamento, tem-se por objetivo, essencialmente, garantir um processo justo que contemple as realidades física e social ora existentes.

Com efeito, a fórmula de cálculo do valor da renda, prevista na referida Lei e ora transposta no presente Regulamento, passa a ter em consideração, não só o rendimento mensal bruto, mas o rendimento mensal líquido, assegurando, desta forma, que as prestações mensais são adequadas e comportáveis para as famílias. Por outro lado, salvaguarda-se a manutenção dos contratos de arrendamento.

Este regulamento fixa a renda mínima mensal uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 1 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS,) vigente em cada momento, no respeito pelo preceituado da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e da sua última alteração.

Com vista a acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os municípios com quem forem celebrados contratos de arrendamento, provocados pelas atualizações das rendas, este regulamento contempla ainda um conjunto de medidas sociais adicionais.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, o projeto de regulamento é acompanhado de nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Por outro lado, salienta-se que do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município ou para a empresa municipal Habitar S. João, uma vez que os procedimentos ora institucionalizados não envolvem custos adicionais em matéria de pessoal ou de aquisição de bens e serviços sendo, de resto, suficientes os recursos humanos existentes os quais serão otimizados.

O presente regulamento constitui, desta forma, um instrumento de gestão necessário à regulação da relação entre arrendatários/as e entre estes/as e a empresa municipal de habitação.

Ou seja, no que diz respeito à relação entre os custos e os benefícios decorrentes da entrada em vigor do presente regulamento, verifica-se que os benefícios suplantam largamente eventuais custos associados à sua vigência.

Finalmente, no que respeita à alienação de fogos, sublinha-se que este executivo camarário mantém a política decidida em sessão de Assembleia Municipal de 19 de fevereiro de 2020, aquando da aprovação do contrato programa para 2020 efetuado entre o Município de São João da Madeira e a empresa municipal Habitar S. João, onde consta, no seu artigo 8: «A Habitar S. João, E. M., promoverá a venda de património imobiliário municipal a definir pela câmara municipal e mediante as condições estabelecidas por esta, exceto de fogos destinados à habitação», pelo que não pode ser promovida a alienação de fogos de habitação social.

O presente regulamento tem como lei habilitante as disposições conjugadas do artigo 65.º, do n.º 2 do artigo 235.º, do n.º 7, do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa bem como as competências previstas nas alíneas *h*) e *i*), do n.º 2, do artigo 23.º, na alínea *g*), do n.º 1, do artigo 25.º, e na alínea *k*), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para além do previsto no n.º 4 do artigo 2.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto e lei habilitante

1 — O presente regulamento tem por objeto a definição de regras e condições aplicáveis ao acesso, atribuição, gestão e ocupação do parque de habitações sociais de que o Município de São João da Madeira é proprietário, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, e sem prejuízo do estipulado no artigo 2.º do presente regulamento, estão compreendidos, no parque habitacional, todos os prédios e frações propriedade do Município de São João da Madeira, cuja ocupação, por determinação municipal da competência do/a Presidente da Câmara Municipal, deva ser subordinada ao regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovado pelo diploma legal em vigor e identificado no número anterior.

3 — Ficam, igualmente, abrangidos pelo presente regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional gerido pela empresa municipal Habitar S. João, designadamente os que se situam nos conjuntos habitacionais municipais.

## Artigo 2.º

**Exclusões**

1 — Ficam excluídos do presente regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários, sem caráter social, bem como apartamentos de emergência, apartamentos de autonomização para pessoas em situação de sem abrigo no quadro de programas de acompanhamento específico e apartamentos para acolhimento de refugiados ou outros fins humanitários;

b) Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou de natureza com propósito semelhante;

c) Os prédios, frações e espaços que o/a Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira desafete do parque de habitação social municipal.

2 — Os prédios, frações e espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação.

3 — A afetação de prédios, frações e espaços a qualquer um dos fins previstos no n.º 1 deste artigo é determinada pelo/a Presidente da Câmara Municipal tendo em conta as disponibilidades existentes.

4 — Não obstante a exclusão prevista neste artigo, as pessoas arrendatárias dos prédios ou frações, independentemente do título da utilização, devem observar as regras de boa vizinhança, ruído, licitude da utilização, conservação, manutenção, asseio, salubridade, ocupação e fruição de espaços comuns previstas para os arrendatários.

## Artigo 3.º

**Sujeitos**

1 — Para efeitos do presente regulamento, a empresa municipal Habitar S. João assume a posição de senhorio, assegurando a gestão do parque habitacional, conforme resulta dos estatutos da empresa.

2 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que reúnam as condições de acesso estabelecidas no artigo 5.º e que não se encontrem em alguma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º, ambos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

3 — A qualidade de arrendatário/a pode ser assumida por um ou por ambos os cônjuges ou pessoas equiparadas.

4 — Para aplicação do presente regulamento, integra o agregado familiar inscrito o conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, afinidade ou análogos, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização municipal para residir no fogo.

## CAPÍTULO II

**Atribuição de habitação social municipal**

## Artigo 4.º

**Adequação e destino das habitações**

1 — A habitação deve ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo III ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

2 — A tipologia da habitação a atribuir pode ser imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de doença crónica ou deficiências físicas ou mentais devidamente comprovadas pelas instituições com competências nessa matéria.

3 — A habitação a atribuir deve adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo-lhes a acessibilidade.

4 — A habitação atribuída e arrendada destina-se a habitação exclusiva e permanente da pessoa arrendatária e de todos os elementos do seu agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim.

#### Artigo 5.º

##### Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — Têm, ainda, acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, os indivíduos e os 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, emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas.

3 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere expressamente à empresa municipal Habitar S. João o direito de aceder aos dados da pessoa candidata e dos membros do respetivo agregado familiar, para fins de informação e de confirmação dos dados por elas declarados nos termos regulados pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, pelo presente regulamento e tendo em conta o Regulamento Geral de Proteção de Dados.

4 — Ao acesso e à atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado é aplicável o presente regulamento, e subsidiariamente o regime constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, e o Código do Procedimento Administrativo.

5 — A cada candidato/a será atribuído um número de candidato/a, o qual ficará na posse de cada um/a, e que permitirá a sua identificação na lista final graduada do concurso por inscrição, assegurando deste modo a confidencialidade do/a seu/sua titular.

#### Artigo 6.º

##### Impedimentos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2, do artigo 6.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, está impedido de tomar ou manter uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de qualquer título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de S. João da Madeira 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;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Seja titular, cônjuge ou unido/a de facto com a pessoa titular de uma habitação pública já arrendada, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

d) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

e) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1, do artigo 29.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

f) A verificação de que, nos últimos dois anos, a pessoa candidata foi titular de um contrato de arrendamento apoiado que tenha sido resolvido com fundamento na lei e no presente regulamento.

2 — A prestação, por qualquer candidato, de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento implica a exclusão da candidatura, independentemente da fase do procedimento em que a mesma se encontre e determina a constituição de impedimento para tomar o arrendamento de uma habitação em regime do arrendamento apoiado.

3 — A decisão de exclusão da candidatura por verificação, inicial ou superveniente, de um impedimento legal, nos termos do n.º 1, será notificada ao representante do agregado familiar candidato, acompanhada da respetiva fundamentação.

4 — A pessoa candidata à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado poderá não ser excluída, mesmo em alguma das condições previstas nas alíneas do n.º 1, se até à data da análise da candidatura pela empresa municipal Habitar S. João, a mesma comprovar a cessação do/s referidos/s impedimento/s.

5 — Em caso de verificação superveniente de algum dos impedimentos previstos no n.º 1 anterior, deverá o/a candidato/a comunicar tal facto à empresa municipal Habitar S. João, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da ocorrência, para reapreciação da situação, sob pena de estar verificado um facto que fundamenta a exclusão da candidatura ou resolução do contrato.

#### Artigo 7.º

##### Regime de atribuição

1 — A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos de atribuição de direito à habitação, apresentados pelas pessoas candidatas, nos termos do presente regulamento.

2 — A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado efetiva-se mediante concurso por inscrição, a que se refere o artigo 10.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, em resultado da aplicação da matriz de classificação constante no anexo IV do presente regulamento.

3 — A atribuição de habitação é deliberada pelo Conselho de Administração da empresa municipal Habitar S. João, mediante proposta técnica e com base nas regras definidas no presente regulamento, priorizando os candidatos com maior classificação na matriz, nos termos definidos por este regulamento.

4 — Serão pontuadas, na matriz de classificação, de acordo com o disposto no artigo 11.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, as situações de família monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou ainda situações que envolvam vítimas de violência doméstica.

#### Artigo 8.º

##### Reserva de habitação de emergência

1 — A empresa municipal Habitar S. João deverá reservar, no mínimo, dois apartamentos de emergência tendo em vista a eventualidade da existência de:

a) Situações de emergência social, designadamente, inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana, bem como situações urgentes de proteção a vítimas de violência doméstica residentes no concelho e situações de natureza médica cuja gravidade assim o imponha ou outras que, devidamente fundamentadas pela sua gravidade e excecionalidade, determinem esta qualificação;

b) Necessidade temporária de realojamento decorrente de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas por legislação em vigor.



2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Conselho de Administração da Habitar S. João, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 — A competência para acionar a atribuição de habitação referida nas alíneas anteriores é do/a Presidente da Câmara Municipal.

#### Artigo 9.º

##### Procedimentos do concurso por inscrição

1 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela empresa municipal Habitar S. João, para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à data, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito, através de variáveis, na matriz de classificação constante no anexo IV do presente regulamento.

2 — A empresa municipal Habitar S. João deverá publicitar, no respetivo sítio na Internet e em área de acesso e de livre circulação nas suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma e o resultado da última classificação, sem qualquer menção a dados pessoais.

#### Artigo 10.º

##### CrITÉRIOS de seleção

1 — A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado tomará por base a tipologia e a caracterização dos fogos habitacionais que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.

2 — A lista de ordenação das candidaturas será, para cada decisão de atribuição, determinada pela pontuação obtida por cada uma das candidaturas qualificadas em resultado da aplicação dos critérios de hierarquização, agregados na matriz de classificação constante no anexo IV do presente regulamento, nomeadamente os que aludem ao artigo 11.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

3 — Os critérios para ordenação das pessoas candidatas a habitação, envolvem a apreciação dos seguintes parâmetros:

a) Para cidadãos estrangeiros/as ou apátridas: títulos de residência válidos de permanência em território nacional de todas as pessoas que integram o agregado familiar;

b) Para todas as pessoas candidatas, independentemente da nacionalidade: análise de existência de quaisquer impedimentos e/ou motivos de exclusão, nos termos do artigo 6.º deste regulamento; tipologia do agregado familiar; identificação do número de filho/as ou adotado/as; filho/as deficientes; pessoas com deficiência a cargo; idosos portadores de incapacidade igual ou superior a 60 %, originária ou superveniente; idosos com idade igual ou superior a 65 anos, bem como o rendimento *per capita* do agregado familiar e, ainda, situações que envolvam vítimas de violência doméstica.

#### Artigo 11.º

##### Formalização da inscrição

1 — A inscrição é apresentada, em formulário próprio, disponibilizado na sede da Habitar S. João e também disponível no sítio da Internet da empresa municipal de habitação, devidamente preenchido e obrigatoriamente acompanhado dos seguintes documentos:

a) Exibição dos documentos de identificação de todos os elementos do agregado familiar; (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, cédula de nascimento ou assento de nascimento,

cartão de contribuinte ou cartão da Segurança Social ou, no caso de cidadãos estrangeiros, títulos válidos de permanência no território nacional);

b) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e do tempo de residência no Município de S. João da Madeira;

c) Histórico mensal de rendimentos da Segurança Social ou outros subsistemas de contribuições, de todos os elementos do agregado familiar;

d) Declaração das Finanças onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

e) No caso de menores sob tutela judicial, deverá ser entregue cópia do documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;

f) No caso de menores onde não foi estabelecida a regulação do poder paternal judicialmente, deve ser entregue declaração comprovativa do valor da pensão de alimentos;

g) Cópia do comprovativo da situação escolar de todos os elementos dependentes em idade escolar, bem como dos/as jovens dependentes com idade igual ou superior a 18 anos;

h) Última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou declaração que comprove a isenção de entrega da mesma;

i) Comprovativo do rendimento mensal de todos os elementos do agregado familiar (vencimento, subsídio de desemprego, baixa médica, rendimento social de inserção, pensões);

j) Inscrição no Centro de Emprego de todos os elementos do agregado familiar que se encontrem em situação de desemprego;

k) Cópia do contrato de arrendamento e recibo de renda atual;

l) Declaração, sob compromisso de honra, em como não se encontra abrangido/a por nenhum dos impedimentos para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, constantes do presente regulamento.

## Artigo 12.º

### Confirmação, atualização das declarações e presunção

1 — Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo 11.º do presente regulamento, a empresa municipal Habitar S. João pode, a qualquer momento, exigir às pessoas candidatas a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas.

2 — O/A candidato/a será notificado/a, através de correio eletrónico ou, caso não seja possível, através de carta registada com aviso de receção, para, no prazo máximo de 10 dias úteis, apresentar os documentos referidos no número anterior, sob pena de exclusão da candidatura.

3 — Durante o período da candidatura, se se verificar qualquer alteração às informações prestadas, nomeadamente alterações de residência, de composição do agregado familiar, dos contactos ou de valor dos seus rendimentos, o candidato/a tem a obrigação de informar a empresa municipal Habitar S. João dessas alterações, sob pena de exclusão da candidatura.

4 — Sempre que, se considere pertinente, será agendada uma visita domiciliária para análise da situação habitacional do/a candidato/a.

5 — A inscrição deverá ser renovada anualmente pelas pessoas interessadas, através da respetiva atualização de dados de registo, sob pena de caducidade e conseqüente arquivamento.

## Artigo 13.º

### Aplicação da matriz de classificação

1 — Os dados constantes nas inscrições que não sejam objeto de improcedência liminar por força de qualquer uma das circunstâncias constantes de disposições inscritas na lei e no presente regulamento, são tratados através da aplicação de um instrumento de parametrização e priorização, designado por matriz de classificação, que consta como anexo IV a este regulamento.

2 — Da aplicação da matriz de classificação resulta uma listagem, de acordo com a pontuação das pessoas candidatas que é ordenada por ordem decrescente de classificação.



3 — Em caso de empate na classificação após integração na lista final graduada, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios, pela seguinte ordem:

- a) Será preferido o agregado familiar que obtiver maior pontuação na variável da matriz respeitante à situação de vulnerabilidade;
- b) Será preferido o agregado familiar que tiver menor rendimento mensal *per capita*;
- c) Caso haja novo empate, decidir-se-á com base em proposta fundamentada, elaborada por três técnicas/os da empresa municipal Habitar S. João tendo em conta a gravidade da situação habitacional e social do agregado familiar.

4 — Todas as Candidaturas com inscrição pontuada que não obtiverem classificação suficiente para a atribuição de um fogo, mantêm a inscrição válida.

#### Artigo 14.º

##### Informação da classificação

1 — Tendo em conta as pontuações obtidas, o Conselho de Administração da Habitar S. João delibera e publicita as listas ordenadas nos termos referidos no artigo anterior, no respetivo sítio da Internet e em área de acesso e de livre circulação nas suas instalações, sem a indicação de dados pessoais.

2 — A lista é composta pelas inscrições, respetivas classificações, por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz de classificação, tendo ainda a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o anexo III.

3 — A pessoa candidata, na sua qualidade de interessada, pode nos termos do artigo 121.º do Código de Procedimento Administrativo, exercer por escrito o seu direito de ser ouvida quanto ao procedimento, designadamente reclamando da pontuação que lhe foi atribuída, no prazo de 10 dias úteis, contados da data da publicação das listas ordenadas.

4 — A reclamação deverá ser remetida por escrito ao/à Presidente do Conselho de Administração da empresa municipal Habitar S. João e apreciada em sede de reunião do mesmo Conselho.

5 — A deliberação do Conselho de Administração será proferida no prazo de 10 dias úteis, findo o prazo dado para o período de reclamações.

6 — Após análise das questões e reclamações levantadas em sede de audiência dos interessados, a lista definitiva é homologada pelo(a) Presidente do Conselho de Administração da empresa municipal Habitar S. João e publicitada no respetivo sítio da Internet e, em área de acesso e de livre circulação nas suas instalações, sem a indicação de dados pessoais.

#### Artigo 15.º

##### Procedimento para atribuição das habitações

1 — A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado é feita por pontuação e pela ordem decrescente constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e de tipologia adequada.

2 — As pessoas candidatas são notificadas da decisão por correio eletrónico ou, caso não seja possível, através de carta registada, com aviso de receção, para comparecerem nos serviços da empresa municipal Habitar S. João onde lhes é comunicada qual a habitação atribuída, a sua tipologia e localização, bem como o valor da renda a que ficará sujeito o contrato.

3 — A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença da pessoa candidata ou de algum dos elementos que compõe o agregado familiar e registada em auto, assinado pela pessoa notificada e por representante ou técnico/a com competência funcional para o ato.



## Artigo 16.º

**Exclusão após atribuição**

1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes de disposições descritas na lei e do presente regulamento, podem ser excluídas da lista ordenada das pessoas candidatas selecionadas aquelas que:

- a) Salvo justo impedimento, não compareçam no ato da entrega da habitação;
- b) Recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo que lhes for estipulado no contrato;
- c) Dolosamente, prestem declarações falsas ou usem qualquer meio fraudulento para formular a candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2 — As pessoas candidatas excluídas nos termos do n.º 1, ficam inibidas de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

3 — Ficam ainda impedidas de aceder a habitação social, pelo período de dois anos:

- a) O/A candidato/a ou arrendatário/a que, para efeito de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste falsas declarações ou omita informações relevantes;
- b) O/A arrendatário/a que ceda a habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente, ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a entidades das administrações direta ou indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais.

4 — Em caso de exclusão, de deserção ou desistência, a pessoa candidata é substituída pelo agregado familiar com a pontuação imediatamente a seguir na lista de ordenação.

## Artigo 17.º

**Celebração do Contrato de Arrendamento**

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na 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, pelo presente regulamento e pelo Código Civil.

2 — Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.

3 — As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por aditamento àquele, salvo se tal formalidade for dispensada pela empresa municipal Habitar S. João.

4 — Com a celebração do contrato de arrendamento apoiado fica prestado, pelo arrendatário, o necessário consentimento para que, a empresa municipal Habitar S. João consulte os documentos administrativos junto de autoridades administrativas e outras pessoas coletivas públicas, para efeitos de revisão de renda apoiada.

5 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, findo o qual é renovável, automaticamente, por igual período, nos termos do previsto no artigo 19.º da 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.

## Artigo 18.º

**Natureza administrativa do contrato de arrendamento e seu fim social**

1 — Atenta a natureza de carência habitacional que determina a atribuição de uma habitação social, é havida como renúncia ao direito constituído, por facto imputável ao/à arrendatário/a,

e com efeitos imediatos, quando após a celebração do contrato de arrendamento no regime de arrendamento apoiado, a entrega das respetivas chaves ou da data em que as mesmas forem disponibilizadas, se verifique a inexistência de contratos de fornecimento de água, luz e eletricidade e/ou a habitação não seja efetivamente ocupada no prazo de 30 (trinta) dias.

2 — A previsão contida no n.º 1 poderá ser afastada, se dentro de dez dias úteis, a contar da primeira notificação efetuada nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 64.º do Código do Procedimento Administrativo, o/a arrendatário/a, ou qualquer membro do agregado familiar, em caso de justo fundamento impeditivo do/a primeiro/a, apresentar prova fundamentada em sentido contrário, junto da empresa municipal Habitar S. João, a qual será apreciada e decidida em conformidade, após audiência prévia do/a interessado/a.

### CAPÍTULO III

#### Renda em regime de arrendamento apoiado

##### Artigo 19.º

###### Determinação da renda em regime de arrendamento apoiado

1 — As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º, da 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.

2 — A renda mínima é fixada, uniformemente, para todas as habitações sociais no valor correspondente a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

3 — A renda máxima, em regime de arrendamento apoiado, nos termos do previsto no n.º 2, do artigo 22.º, da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

##### Artigo 20.º

###### Medidas extraordinárias de apoio social

1 — São aplicadas as seguintes medidas extraordinárias de apoio social ao cálculo da renda anual:

a) São dedutíveis as despesas de saúde (medicação e atos médicos) até ao limite máximo de 10 % dos rendimentos íliquidos anuais do agregado familiar;

b) Haverá lugar a um abatimento correspondente a 50 % do valor dos rendimentos auferidos pelos filhos dos arrendatários que integram o respetivo agregado familiar;

c) Não serão consideradas as pensões auferidas por membros do agregado familiar que estejam total e comprovadamente incapacitados por doença, sendo que a comprovação do facto será efetuada mediante declaração médica ou atestado multiusos e relatório social;

d) Só serão considerados, para efeito do cálculo do valor da renda, os rendimentos de membros do agregado familiar que estejam desempregados, e que, entretanto, consigam emprego, decorridos seis meses após a verificação desse facto;

e) Só será considerado, para efeito do cálculo do valor da renda, o rendimento «novo» de um agregado familiar resultante do salário de um/a descendente que ingresse no mercado de trabalho em primeiro emprego, decorridos seis meses após a verificação desse facto;

f) Não serão consideradas as pensões auferidas por qualquer membro do agregado familiar que sejam penhoradas pela Segurança Social a 100 %, sendo que, neste caso, o rendimento só será considerado para efeitos de cálculo de renda 6 meses após o momento do levantamento da respetiva penhora;

g) a renda a pagar, após a revisão da mesma, terá ainda um abatimento de 10 %, a título de subsídio social.

## Artigo 21.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 — O rendimento mensal corrigido (RMC) calcula-se a partir do rendimento mensal líquido do agregado familiar, deduzido das seguintes quantias:

- a) 10 % do IAS, pelo primeiro dependente;
- b) 15 % do IAS, pelo segundo dependente;
- c) 20 % do IAS por cada dependente além do segundo;
- d) 10 % do IAS por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- e) 10 % do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) 20 % do IAS em caso da família monoparental;
- g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo II do presente regulamento, ao IAS.

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

## Artigo 22.º

**Reavaliação, revisão e atualização do valor da renda**

1 — Trienalmente a empresa municipal Habitar S. João reavaliará as condições que determinaram o valor da renda, em função da composição do agregado familiar e dos seus rendimentos, sendo o/a arrendatário/a notificado/a para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar todos os documentos constantes da comunicação para o efeito, que permitam a confirmação, quer da situação familiar quer dos rendimentos do agregado.

2 — A alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, designadamente por morte, invalidez permanente, divórcio, separação judicial de pessoas e bens, termo de união de facto, desemprego, são suscetíveis de determinar a alteração do valor da renda, desde que o/a arrendatário/a o comunique no prazo legal ou nos 30 (trinta) dias imediatos, a contar da data da verificação do facto, que sustenta o pedido de revisão.

3 — Poderá, no entanto, proceder à sua revisão a todo o tempo, sempre que possível, com fundamento na verificação superveniente de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer membro do agregado familiar, desde que a situação lhe seja comunicada.

4 — A empresa municipal Habitar S. João poderá promover a aplicação faseada do valor da renda em todas as situações, quando o novo valor representar um aumento superior ao dobro da renda anterior. A aplicação faseada referida só poderá ser efetuada até ao limite de três anos.

5 — A empresa municipal Habitar S. João poderá ainda proceder à atualização do valor da renda nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, se assim vier a ser decidido pelo Conselho de Administração, nos anos intercalares das reavaliações prevista no n.º 1 deste artigo.

## Artigo 23.º

**Pagamento da renda**

1 — A renda deverá ser paga até ao oitavo ou vigésimo segundo dia corrido do mês a que respeita, conforme vontade expressa do arrendatário.

2 — O pagamento da renda poderá ser efetuado nas instalações da empresa municipal Habitar S. João em numerário, por débito direto ou por outro meio de pagamento admissível.

3 — O não pagamento da renda na data prevista determina a mora do/a arrendatário/a quanto a essa obrigação, podendo nesse caso ser celebrado um acordo de pagamento das rendas em atraso, atentas as condições económicas do agregado familiar, nos termos do artigo 26.º deste Regulamento.

4 — Qualquer fator extraordinário, imprevisto e suscetível de influenciar negativamente as disponibilidades financeiras do agregado familiar, de modo a comprometer ou afetar o pagamento da mesma renda, em tempo, deverá ser de imediato comunicado à empresa municipal Habitar S. João, no sentido de serem encontradas soluções que permitam minorar a situação em causa.

5 — Sem prejuízo do número anterior, no caso de o arrendatário incumprir, de forma sistemática no pagamento da renda, será iniciado o respetivo processo de cobrança, que será conduzido pelo Apoio Jurídico da empresa municipal Habitar S. João, tendo em vista garantir a arrecadação de receita resultante da disponibilização de arrendamento social, pelo Município.

6 — O incumprimento reiterado do pagamento de renda, com violação de acordos celebrados, é suscetível de determinar a resolução do contrato e eventual despejo do agregado familiar, nos termos do artigo 26.º, e com fundamento nos artigos 25.º e 26.º na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e dos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

## Artigo 24.º

**Acordos de pagamento de dívida, por rendas em atraso**

Nos termos do presente regulamento e do disposto no n.º 4, do artigo 20.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, a empresa municipal Habitar S. João poderá celebrar acordos de liquidação de dívida resultante de rendas em atraso, tendo em conta a situação económico-social do agregado em concreto, os quais serão sujeitos a deliberação do Conselho de Administração.

## CAPÍTULO IV

## Artigo 25.º

**Cessação do contrato de arrendamento apoiado**

Além de outras causas de cessação contratual previstas no presente regulamento e na demais legislação aplicável, constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado as previstas nos artigos 25.º a 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, designadamente por resolução do senhorio e por renúncia do arrendatário.

## Artigo 26.º

**Resolução pelo senhorio do contrato de arrendamento apoiado**

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado:

a) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;

- b) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;
- c) A utilização da habitação arrendada em termos contrários à lei e/ou à ordem pública;
- d) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado, ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;
- e) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
- f) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
- g) Não uso declarado ou a falta de residência permanente na habitação arrendada;
- h) A verificação de alguma das situações de impedimento, nos termos legalmente previstos;
- i) A permissão de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se a empresa municipal Habitar S. João o tiver autorizado;
- j) A recusa em patentear o fogo habitacional aos representantes da empresa municipal Habitar S. João, nos termos previstos no presente regulamento;
- k) A oposição à realização, nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pela empresa municipal Habitar S. João;
- l) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de asseio e conservação;
- m) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
- n) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática comprovada de atividades ilícitas;
- o) A adoção de condutas, na habitação arrendada ou nas áreas comuns, que comprovadamente, criem um clima de conflitualidade com os vizinhos e, bem assim, a adoção de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;
- p) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;
- q) A utilização das áreas comuns do edifício para uso próprio, danificação de partes integrantes ou equipamento do edifício ou prática de quaisquer atos que façam perigar a segurança das pessoas ou do edifício;
- r) A realização de obras na habitação sem que para tal tenha existido prévia autorização;
- s) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente regulamento ou no contrato.

2 — A resolução do contrato pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque os respetivos motivos, através de carta registada com aviso de receção ou através de contacto pessoal.

3 — Se a resolução operar por contacto pessoal, deve ser lavrado auto assinado pelo arrendatário de que tomou conhecimento da decisão e dos seus fundamentos, que constarão do auto.

4 — Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 90 dias, pode a empresa municipal Habitar S. João ordenar e mandar executar o despejo.

## Artigo 27.º

### Restituição da fração

1 — O/A arrendatário/a deverá restituir o fogo habitacional livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 — A restituição será precedida de auto de vistoria.



3 — O/A arrendatário/a é responsável pelos danos ou deterioração do fogo habitacional, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

#### Artigo 28.º

##### Ocupação abusiva

1 — A ocupação abusiva por quem não tenha autorização para o efeito, determina a desocupação e entrega das habitações, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, por comunicação da empresa municipal Habitar S. João, E. M., efetuada nos termos do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 — Em caso de incumprimento voluntário, a empresa municipal Habitar S. João, levará a cabo os procedimentos legais tendentes ao despejo e entrega dos fogos e espaços municipais nos termos dos artigos 28.º e 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

### CAPÍTULO V

#### Regras para utilização e uso da habitação social

##### SECÇÃO A

##### Regras para a utilização da habitação

#### Artigo 29.º

##### Destino da habitação

1 — As habitações arrendadas destinam-se, exclusivamente, à habitação do/a arrendatário/a e dos membros que compõem o agregado familiar inscrito, não podendo nas mesmas ser exercida qualquer atividade profissional, comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional, não sendo em caso algum admissível a sublocação.

2 — A empresa municipal Habitar S. João poderá, a título excepcional, autorizar o exercício de uma atividade na habitação arrendada quando, de forma manifesta, não fique comprometido o destino primordial de habitação do locado e não represente um prejuízo para a segurança e a salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

3 — A empresa municipal Habitar S. João pode, a todo o tempo, revogar a autorização concedida nos termos do número anterior, caso se verifiquem indícios de perturbação do destino da habitação em resultado do exercício da atividade autorizada.

#### Artigo 30.º

##### Residência permanente

1 — O/A arrendatário/a e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes for atribuído e ocupá-lo no prazo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.

2 — Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde o mesmo faz a sua vida habitual e onde está organizada a sua economia doméstica.

3 — O arrendatário deverá utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no artigo 1072.º do Código Civil e no n.º 2, do artigo 24.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto da empresa municipal Habitar S. João.

4 — Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada por período superior a

seis meses, de forma contínua, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica organizada, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

### Artigo 31.º

#### Obrigações de comunicações

Constitui, em especial, obrigação dos titulares dos contratos de arrendamento apoiado comunicar por escrito à empresa municipal Habitar S. João:

- a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar, bem como o abandono ou a ausência de algum dos seus elementos;
- b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional atribuído ou nas partes comuns respetivas, os danos provocados nos mesmos e a responsabilidade na respetiva produção, bem como qualquer obra a realizar, mesmo que seja considerada de benfeitoria, entendida como obra que evita destruição, perda ou deterioração do imóvel;
- c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

### Artigo 32.º

#### Obrigações de conduta

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

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pela empresa municipal Habitar S. João;
- b) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- c) Não conferir ao fogo habitacional um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem o destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- d) Manter asseado o fogo habitacional, bem como as demais zonas comuns;
- e) Conservar, na habitação, no máximo, três cães ou quatro gatos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, na sua redação atual, ficando o alojamento destes animais condicionado à existência de boas condições do fogo e ausência de riscos higiénico-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao homem, bem como sujeito ao regulamento do condomínio ou normas do bloco habitacional que poderá estabelecer um limite de animais inferior ao previsto no número anterior;
- f) Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou potencialmente perigoso;
- g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- h) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
- i) Manter e restituir o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
- j) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- k) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e/ou conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
- l) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no presente regulamento;
- m) Promover a instalação e manter 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;
- n) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

o) 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 passível de perturbar os restantes moradores;

p) 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;

q) Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Habitar S. João;

r) Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;

s) Não despejar águas, sacudir tapetes ou roupas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;

t) 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;

u) Não colocar nos terraços, varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda, ou que não possuam dispositivos que impeçam eventual gotejamento ou o arrastamento de detritos ou de lixo sobre as outras habitações, partes comuns e via pública.

### Artigo 33.º

#### Vistoria do fogo municipal

1 — A empresa municipal Habitar S. João pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais.

2 — A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por fundamento;

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos/as arrendatários/as;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos 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 aos arrendatários por qualquer meio legalmente admissível, com proposta de data e hora, com antecedência mínima de 5 dias úteis, podendo em caso de indisponibilidade do arrendatário, devidamente comunicada à empresa municipal Habitar S. João, acordar-se nova data e hora.

4 — Da vistoria realizada no fogo habitacional poderá ser lavrado um auto com a descrição, sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados.

### Artigo 34.º

#### Acesso ao fogo municipal

1 — Os/as arrendatários/as municipais permitirão o acesso às habitações dos representantes da Habitar S. João, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data e hora acordada entre as partes.

2 — A recusa injustificada de permitir o acesso aos fogos habitacionais 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.

3 — A empresa municipal Habitar S. João poderá levar a cabo os procedimentos legais tendentes ao despejo e entrega da habitação nos termos definidos no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.





SECÇÃO B

Regras para obras

Artigo 35.º

Condições de execução das obras

1 — Compete aos/às arrendatários/as a realização de todas as obras necessárias para reparar danos provocados por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes do fogo habitacional independentemente da respetiva natureza.

2 — 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 empresa municipal Habitar S. João.

Artigo 36.º

Obras

1 — Os/As arrendatários/as podem realizar, a expensas próprias, obras no interior das habitações, desde que previamente autorizadas, por escrito, pela empresa municipal Habitar S. João.

2 — Os/As arrendatários/as responderão pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

3 — Os/As arrendatários/as responderão 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.

4 — A cargo dos arrendatários ficarão também os deveres de manutenção das instalações elétricas, água e gás, e respetivos acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias.

5 — Sem prejuízo das obras de conservação a cargo da entidade municipal nos termos do número seguinte, compete ao/à arrendatário/a realizar, em geral, designadamente:

a) As obras de conservação ou reparação necessárias na habitação, que não alterem a estrutura da mesma, tais como a substituição e a reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, estores, manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos, reparação de rodapés, portas, pinturas, no interior da mesma;

b) Todas as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou partes comuns, desde que os danos tenham sido causados por ação ou omissão ilícita do/as arrendatário/as ou quaisquer outros utilizadores, enquanto elementos do seu agregado familiar, ou por si identificados, quando praticados por terceiros.

6 — Ficam a cargo da empresa municipal Habitar S. João as obras de manutenção, conservação e reparação 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 arrendatários municipais.

Artigo 37.º

Responsabilização dos arrendatários

1 — Nos casos previstos nos n.ºs de 1 a 5 do artigo anterior, a empresa municipal Habitar S. João notificará o arrendatário para executar, a expensas próprias, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.



2 — Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode a empresa municipal Habitar S. João 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 arrendatário será notificado 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 arrendatário não tenha procedido ao pagamento devido, a empresa municipal Habitar S. João promoverá o competente processo de cobrança contenciosa, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

#### Artigo 38.º

##### Benfeitorias

1 — As benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do imóvel, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras. Não obstante, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio e estiverem devidamente autorizadas.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

#### SECÇÃO C

##### Regras para utilização das áreas comuns e espaços exteriores

#### Artigo 39.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, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas 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 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 devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causar danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, devendo nomeadamente, cumprir com o seguinte:

- a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;
- b) Contribuir, por todas as formas ao seu alcance, para a respetiva preservação e valorização;
- c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

4 — É, designadamente, proibido aos/às arrendatários/as:

- a) Deixar permanecer crianças nos vestíbulos, patamares, escadas, corredores ou elevadores, sem o devido acompanhamento de adultos;
- b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este último ser efetuado de forma ordeira;

d) Em geral, 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;

e) 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;

f) Permitir o alojamento permanente ou temporário de qualquer animal nas áreas comuns;

g) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído;

h) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica dos espaços comuns para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;

i) Ocupar, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis de qualquer espécie (nomeadamente, velocípedes, ciclomotores, motociclos, qualquer tipo de reboque, carrinhos de bebé e/ou estendais de roupa), as entradas, armários de contadores ou patamares ou qualquer outra parte comum, salvo, no que se refere a velocípedes, no rés-do-chão do respetivo bloco habitacional, onde serão permitidos desde que obtida autorização prévia da empresa municipal Habitar S. João e após colocação de estrutura para o efeito, também autorizada por este, sendo os respetivos custos suportados pela gestão do bloco nos termos que venham a ser deliberados pelos utilizadores;

j) Fumar nos espaços comuns;

k) Retirar ou alterar a localização de extintores;

l) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns.

5 — A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários, mediante eleição de um gestor por edifício.

6 — A violação das regras e deveres estipulados nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, de forma reiterada e abusiva, é motivo de justa causa de resolução do contrato de acordo com o artigo 26.º do presente regulamento.

#### Artigo 40.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/ou lugares de estacionamento.

2 — É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores.

3 — Os/as arrendatários/as devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência. Estes deverão ser tratados com asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins:

a) O corte de flores;

b) O acesso, aos mesmos, sem ser pelas zonas preparadas para o efeito;

c) Deixar dejetos dos animais;

d) Despejar lixo ou quaisquer detritos ou depositar bens particulares.

4 — O Incumprimento do previsto nos números anteriores, faz incorrer os/as arrendatários/as nas penalizações municipais tipificadas.



Artigo 41.º

**Medidas de tutela da legalidade urbanística**

1 — A empresa municipal Habitar S. João notificará os titulares dos contratos de arrendamento apoiado das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local, no estado em que se encontrava originariamente, sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2 — O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará a empresa municipal Habitar S. João a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 40.º do presente regulamento.

Artigo 42.º

**Relações de vizinhança**

1 — É expressamente proibido aos/às arrendatários/as a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

- a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;
- b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais arrendatários, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;
- c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos arrendatários, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- e) 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 23:00 e as 7:00 horas.

2 — O incumprimento do previsto no número anterior, faz incorrer o/a arrendatário/a em responsabilidade civil e criminal, e, no caso do incumprimento reiterado e abusivo, é motivo de justa causa de resolução do contrato, nos termos dos artigos 25.º e 26.º do presente regulamento.

Artigo 43.º

**Animais perigosos**

1 — É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos, nomeadamente, cães das raças *Staffordshire Bull Terrier*, Dogue Argentino, Tosa INU, *Staffordshire Terrier* Americano, Cão de Fila Brasileiro, *Rottweiler* e *Pit Bull Terrier* e também os seus cruzamentos, quer sejam destas raças entre si ou com outras raças, nas habitações municipais, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, na sua atual redação, e demais legislação e regulamentação específica aplicável.

2 — O incumprimento do previsto no número anterior, de forma reiterada e abusiva, é motivo de justa causa de resolução do contrato, nos termos dos artigos 25.º e 26.º do presente regulamento.

CAPÍTULO VI

**Alteração do agregado familiar e coarrendamento**

Artigo 44.º

**Alteração do agregado familiar**

1 — Apenas o/a arrendatário/a e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.

2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pela empresa municipal Habitar S. João, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;

3 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 — As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pela empresa municipal Habitar S. João e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

6 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

#### Artigo 45.º

##### Coarrendamento

1 — O coarrendamento será permitido em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelotação do fogo arrendado.

2 — Nas situações de habitação partilhada com coarrendamento, haverá lugar à assinatura de tantos contratos de arrendamento quantas as pessoas que partilham o imóvel.

3 — A atribuição de uma habitação partilhada implica o acordo, por escrito, de todas as pessoas arrendatárias.

#### Artigo 46.º

##### Exclusão de elemento do agregado familiar

1 — Um ou mais elementos do agregado familiar podem ser excluídos, por iniciativa do/a arrendatário/a, de um cotitular do contrato de arrendamento ou por iniciativa da empresa municipal Habitar S. João, desde que devidamente justificada, e salvaguardado o direito de audição do visado.

2 — A exclusão, por vontade do/a arrendatário/a ou de um cotitular do contrato de arrendamento, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente requerida à empresa municipal Habitar S. João, por escrito, e devidamente justificada.

2.1 — A empresa municipal Habitar S. João decidirá da pretensão do/a arrendatário/a em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

3 — A decisão de exclusão de um elemento do agregado, quer tenha sido por iniciativa do arrendatário, do cotitular ou da empresa municipal Habitar S. João, será notificada, por escrito, ao/à requerente e, ao/à visado/a, conferindo-lhe um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.

4 — Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, a empresa municipal Habitar S. João poderá determinar e executar o despejo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.



Artigo 47.º

**Locação e hospedagem**

1 — O/A arrendatário/a ou qualquer elemento do agregado familiar estão proibidos de hospedar, sublocar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, de forma gratuita ou onerosa, os fogos destinados a habitação no regime de arrendamento apoiado.

2 — É, ainda, expressamente proibido aos/às arrendatários/as permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pela empresa municipal Habitar S. João.

3 — A empresa municipal Habitar S. João pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo/a arrendatário/a, autorizar a permanência na habitação, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar.

4 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, das obrigações impostas aos/às arrendatários/as pelo presente regulamento.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 48.º

**Transmissão**

1 — A morte ou o abandono, pelo/a arrendatário/a, do fogo habitacional determina a caducidade do respetivo contrato no prazo de vinte dias úteis após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

2 — Em caso de morte ou incapacidade e, ainda, no caso de ausência do/a arrendatário/a por período superior a seis meses, sem prévio consentimento da Habitar S. João, a atribuição da habitação poderá ser transmitida para o cônjuge ou equiparado/a, e na falta deste, por uma única vez, a parente em linha reta, desde que qualquer um destes, comprovadamente, coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.

3 — Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão judicial nesse sentido ou acordo entre os cônjuges.

3.1 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do/a arrendatário/a, por efeito de decisão judicial ou acordo, terá de ser comunicada e devidamente comprovada à empresa municipal Habitar S. João.

4 — A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta (60) dias e apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.

5 — Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de uma mudança de titularidade, através de um aditamento ao contrato de arrendamento apoiado.

CAPÍTULO VII

**Transferências e permutas**

Artigo 49.º

**Transferência**

1 — A transferência dos agregados familiares para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

2 — É proibida a permuta de fogos municipais entre os arrendatários.

3 — A violação do disposto no número anterior determina a cessação do contrato de arrendamento apoiado.

#### Artigo 50.º

##### Transferências por iniciativa do arrendatário

1 — A empresa municipal Habitar S. João pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outro fogo municipal, desde que a pretensão seja motivada por, pelo menos, um dos seguintes motivos:

a) Por doença grave ou crónica, comprovada por atestado médico ou atestado multiúso, e por motivo de mobilidade reduzida que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação;

b) Por situação sócio familiar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;

c) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao/à arrendatário/a;

2 — O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento, de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

3 — O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, não será deferido quando se constate que o fogo habitacional atribuído se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do/a arrendatário/a, salvo se este/a suportar o custo de recuperação do mesmo.

#### Artigo 51.º

##### Transferências por iniciativa municipal

1 — A empresa municipal Habitar S. João poderá determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional:

a) Em caso de emergência, nomeadamente, inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou eminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína;

b) Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, desde que a título provisório, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar à habitação originária, salvo nas situações em que este se opuser;

c) Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, devendo ser 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 tratamento específicos;

d) Por razões de desadequação de tipologia da fração à composição do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação, ou mau estado de conservação do locado.

2 — A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3 — A transferência, quando provisória, determinará a celebração de um acordo temporário de transferência, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação, não dando lugar a novo contrato de arrendamento apoiado.

4 — A transferência, quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado e a rescisão do anterior, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação.

5 — Se a transferência não for voluntariamente cumprida pelo arrendatário, no prazo que vier a ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias corridos, a empresa municipal Habitar S. João poderá proceder ao despejo, nos termos previstos no artigo 28.º e no n.º 6 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 52.º

##### Proteção de dados pessoais

1 — A empresa municipal Habitar S. João tratará os dados pessoais 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.

3 — O tratamento dos dados pessoais dos elementos do agregado familiar será necessário para a realização das diligências pré-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 os seguintes efeitos:

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

4 — Os dados pessoais objeto de tratamento serão incorporados numa aplicação informática cuja responsável é a empresa municipal Habitar S. João, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de gerir e executar, em todas as suas necessárias dimensões, o contrato de arrendamento apoiado.

5 — Quaisquer dados pessoais disponibilizados pelos interessados ou a que a empresa municipal Habitar S. João venha a ter acesso legítimo, ainda que depois de extinta a relação contratual, serão incorporados na aplicação informática referida no número anterior.





6 — A empresa municipal Habitar S. João implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

7 — Os/As interessados/as poderão, a todo o tempo, consultar os dados pessoais de que sejam titulares, através de uma consulta ao respetivo processo, na sede da empresa municipal Habitar S. João.

8 — A entrega dos dados pessoais aos respetivos/as titulares, por parte da empresa municipal Habitar S. João, será voluntária, ficando os/as interessados/as informados/as que sem tais dados não poderá subsistir a relação jurídica de arrendamento apoiado, que cessará.

#### Artigo 53.º

##### Serviços de Ação Social da empresa municipal Habitar S. João

1 — Os/As arrendatários/as e todas as demais pessoas interessadas poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento junto dos Serviços de Ação Social da empresa municipal Habitar S. João.

2 — Em caso de impedimento do/a arrendatário/a, podem as suas pretensões ser apresentadas por representante legal, devidamente habilitado para tal.

#### Artigo 54.º

##### Declarações

Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

#### Artigo 55.º

##### Aplicação subsidiária e casos omissos

O Município de São João da Madeira, por deliberação da Câmara Municipal, emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento, resolvendo os casos omissos de acordo com os Princípios Gerais de Direito Administrativo e com a Lei, designadamente de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, no âmbito das suas atribuições e competências.

#### Artigo 56.º

##### Contagem dos prazos

À contagem dos prazos previstos no presente regulamento são aplicáveis as regras constantes do Código de Procedimento Administrativo.

#### Artigo 57.º

##### Aplicação no tempo

1 — O presente regulamento aplica-se aos contratos:

- a) A celebrar após a sua entrada em vigor;
- b) Aos existentes à data da sua entrada em vigor, ao abrigo dos regimes de arrendamento de fim social, designadamente de arrendamento apoiado e renda social.

2 — Aplicam-se ainda aos processos pendentes sem decisão comunicada, as normas relativas à atribuição de habitação e que regulam o procedimento, ainda que já tenham sido graduados, determinando, por esse facto, a reavaliação dos mesmos, atentos, designadamente os conteúdos das definições e impedimentos;

3 — O presente Regulamento tem também aplicação imediata relativamente às seguintes situações:

a) Aos contratos pendentes, quanto às normas relativas à regulação e formas de cessação dos mesmos;

b) No caso de estarem em curso situações de faseamento de rendas, se da sua aplicação resultar um valor de renda inferior ao de renda em curso, sendo que em caso contrário, o aumento decorrente da aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, só poderá ocorrer no termo do prazo do faseamento.

### Artigo 58.º

#### Entrada em vigor

O presente regulamento entrará em vigor trinta dias após a data da sua publicação no *Diário da República*.

#### ANEXO I

#### Glossário

Para efeitos do presente regulamento e de atribuição de habitação social e ainda de acordo com a legislação nesta matéria, considera-se:

**Agregado familiar:** o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau, parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral, adotantes e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar ou outras pessoas autorizadas a residir na habitação, pela empresa municipal Habitar S. João, mediante parecer social;

**Alteração da composição do agregado familiar:** aumento ou diminuição do número de elementos do agregado, quer por via de casamento ou união de facto do/a arrendatário/a, pelo nascimento de filho/as, ou adoção pelo/a arrendatário/a, quer por falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional por parte de algum elemento do agregado, respetivamente;

**Agregado familiar inicial ou de atribuição** — conjunto de pessoas que constituem o agregado, no momento inicial de realojamento pela empresa municipal Habitar S. João e identificados no contrato de arrendamento;

**Coarrendamento:** Habitar em economia comum, partilhar o mesmo espaço de habitação com a concordância dos/as arrendatários/as, havendo tantos contratos de arrendamento quantas as pessoas arrendatárias;

**Residência permanente** — é aquela que serve de sede à vida doméstica, o local em que se exercitam e se desenrolam as atividades correspondentes às necessidades primárias da existência, como a confeção e tomada de refeições, o repouso, o sono, o lazer, o convívio familiar e social, com carácter de estabilidade e continuidade;

**Dependente:** o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufira rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

Deficiente: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, originária ou superveniente;

Adequação de tipologias: adequar a tipologia do fogo arrendado (T1, T2, T3 ou T4) ao número de membros do agregado familiar inscrito;

Fator de capitação: percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante no anexo II;

Família monoparental — aquela que é composta por crianças e/ou jovens que vivam com um único adulto, com direito a abono de família;

IAS: indexante dos apoios sociais, é um montante pecuniário que serve de referência à Segurança Social, para o cálculo das contribuições do/as trabalhador/as, das pensões e de outras prestações sociais;

Rendimento Mensal Líquido: o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os elementos do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido de acordo com o estabelecido na alínea f) do n.º 1 e 2, do artigo 3.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;

Rendimento Mensal Bruto (RMB) — o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro e 133/2012, de 27 de junho, nomeadamente, rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, pensões e prestações sociais ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar, conforme declaração de rendimentos das pessoas singulares;

Hierarquização de candidaturas: determinada pela pontuação atribuída a cada candidatura, em resultado da aplicação de matriz que compreenderá a previsão de diferentes parâmetros adequados a preencher os critérios estabelecidos;

Presunção de rendimentos: o Município poderá presumir que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado sempre que um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados, ou seja possuidor de bens, e/ou realize níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com aquela declaração;

Renda condicionada: no regime de renda condicionada a renda inicial dos novos arrendamentos é a que resultar de negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato;

Renda livre: no regime de renda livre a renda inicial é estipulada por livre negociação das partes;

Renda apoiada com coeficiente de correção: é a renda que resulta de uma fórmula de cálculo que beneficie o arrendatário para além do previsto no regime de arrendamento apoiado. Funciona como um subsídio, correspondente à diferença entre o valor da renda que seria devida, aplicando-se a fórmula prevista no regime de arrendamento apoiado e o valor efetivamente cobrado, pela aplicação de um coeficiente de correção. Na prática corresponde a um apoio reforçado ao agregado familiar que não tem possibilidade de suportar a renda no regime de arrendamento apoiado;

Renda mínima: estabelecimento de um valor abaixo do qual a renda não pode descer (independentemente dos rendimentos do agregado habitacional em causa);

Acordo temporário de transferência: acordo temporário e por um período previamente definido, a celebrar entre o Município e o arrendatário, que se destina a transferir este último para uma habitação, até que estejam reunidas as condições necessárias à celebração de contrato de arrendamento apoiado;



Espaços de utilização comum: correspondem a todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um/a arrendatário/a, designadamente, átrios de entrada, portas existentes nos espaços comuns, corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas do edifício, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras;

Ocupação abusiva: permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e/ou não tenha sido autorizada a coabitar com o/a arrendatário/a, pelo Município;

*Acordo de pagamentos*: acordo a celebrar entre o Município e o/a arrendatário/a para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são deliberados pela empresa municipal Habitar S. João;

Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar inscrito;

Sobreocupação: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar inscrito.

## ANEXO II

**Fator de capitação**

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

## ANEXO III

**Adequação da tipologia de habitação**

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (a)
1 .....	T0-T1/2
2 .....	T1/2-T2/4
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

(a) A tipologia de habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (Exemplo: T2/3 — dois quartos para um máximo de três pessoas).



## ANEXO IV

## Matriz de Classificação para inscrição em habitação social

Variável	Categoria	Pontos (Pt)	Pond. (Pd)	Classif.
Escala de rendimento per capita em função do IAS	RPC = Rendimento mensal do agregado / nº de elementos do agregado.	Entre 0 e 10 pontos de forma contínua.	25	Pt x Pd
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abaixo do valor do RSI fornece 10 pontos;</li> <li>Entre o valor do RSI e um valor menor do que o IAS, fornece um valor contínuo entre 9 e 0 pontos;</li> <li>Maior ou igual ao valor do IAS fornece 0 pontos.</li> </ul>			
2- Situação de vulnerabilidade	Família que integre menor/es de idade	10/3 pts por elemento; máximo para 3 ou mais menores	7	Pt x Pd
	Família composta por pessoa/s com deficiência ou incapacidade ≥ a 60%	Sim → 10 pts / Não → 0 pts	7	Pt x Pd
	Família que integre elemento/s com idade ≥ a 65 anos	Sim → 10 pts / Não → 0 pts	7	Pt x Pd
	Família em situação de monoparentalidade	Sim → 10 pts / Não → 0 pts	7	Pt x Pd
	Família composta por vítima/s de violência doméstica	Sim → 10 pts / Não → 0 pts	7	Pt x Pd
Alojamento (Selecionar apenas uma)	Sem teto (a viver em abrigos no espaço público)	10 pontos	20	Pt x Pd
	Sem casa (em quarto de pensão, barraca, caravana ou construção inacabada, instituição de acolhimento temporário, contentores ou ap. emergência)	8 pontos		
	Edificações com risco de perda por ação de despejo	6 pontos		
	Partes de edificações (parte de casa, quarto ou arrecadação)	4 pontos		
	Habitação cedida temporariamente	2 pontos		
	Casa arrendada	0 pontos		
Condição Habitacional (categorias cumulativas)	Habitação não reúne condições de salubridade e/ou segurança	4 pontos	5	Pt x Pd
	Tipologia desadequada	2 pontos		
	Falta de elementos essenciais (água / eletricidade / Wc's / cozinha ...)	4 pontos		
Taxa de Esforço (preencher com o valor da renda)	TE = Valor da Renda / Rendimento do Agregado x 100 <ul style="list-style-type: none"> <li>Abaixo de 23% fornece 0 pontos;</li> <li>Entre 23% e menor do que 60%, fornece um valor contínuo entre 0 e 9 pontos</li> <li>Maior ou igual a 60% fornece 10 pontos</li> </ul>	Entre 0 e 10 pontos de forma contínua.	10	Pt x Pd
Tempo de residência no Concelho ou tempo de exercício de atividade profissional em SJM ou tempo de estudo dos filhos em SJM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abaixo de 1 ano fornece 0 pontos;</li> <li>Entre 1 e 9 anos, 1 ponto por cada ano</li> <li>Maior ou igual a 10 anos fornece 10 pontos</li> </ul>	Entre 0 e 10 pontos de forma contínua.	5	Pt x Pd

314435312