

## **Nota Justificativa**

A presente nota justificativa acompanha o projeto de Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitações em regime de arrendamento apoiado do Município de Olhão com vista a estabelecer o regime municipal de atribuição e gestão das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Olhão, em regime de arrendamento apoiado, bem como o regime excecional de atribuição de alojamentos sociais temporários.

Em ordem a dar cumprimento ao disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, e para efeitos de análise de impacto da entrada em vigor das normas regulamentares previstas, afigura-se necessária a emanação de um novo regulamento municipal perante um novo enquadramento legal insito na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto que introduziu significativas alterações legislativas à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro que estabelece o regime do arrendamento apoiado.

O projeto de regulamento em apreço visa em primeira linha atuar sobre as realidades pré-existentes no domínio da habitação no concelho, atento o contexto social de situações de carência económica e dificuldades de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas necessidades e assim delinear políticas públicas sociais realistas e conformar soluções de intervenção municipal nesta matéria.

Para garantir a sua prossecução é necessário assegurar a vigência de um ordenamento regulamentar coerente com o bloco de legalidade habilitante, que redefina os procedimentos administrativos exigíveis para o acesso, atribuição e manutenção em regime de arrendamento apoiado nas habitações que integram o parque habitacional do Município de Olhão.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, as normas regulamentares previstas não oneram significativamente ou de forma desproporcionada os interesses económicos do Estado, nem os direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos, na medida em que, por um lado, não implicam a criação de novos procedimentos administrativos geradores de custos adicionais na tramitação e configuração dos mesmos, bem como não implica quaisquer novos custos ou encargos para os particulares e destinatários das normas do presente regulamento, desde logo, no que se refere ao valor da renda, o seu cálculo, revisão e atualização resultam diretamente do regime previsto na Lei habilitante supra mencionada.

## **PROJETO DE REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÕES EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO DO MUNICÍPIO DE OLHÃO**

### **Preâmbulo**

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu Artigo 65.º que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, com condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, cabendo ao Estado criar as condições que permitam que este preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos estabelecendo um sistema de renda compatível com o rendimento do agregado familiar.

Evidenciando um particular interesse por esta temática, desde sempre o Município de Olhão esteve vocacionado para a resolução dos problemas da habitação através da promoção de políticas públicas sociais orientadas para a valorização das condições de vida e para a melhoria da qualidade habitacional das populações, apoiando os municípios que se encontram em situação de vulnerabilidade e carência e que por isso não possuem condições económicas para proverem uma solução habitacional adequada.

A Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à 1.ª alteração à Lei 81/2014, 19 de dezembro, que estabelece o regime do arrendamento apoiado, determina no artigo 8.º que as entidades locadoras devem promover a atualização dos seus regulamentos, considerando-se, pois, necessária a criação de um regulamento que integre as alterações legislativas.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas e em cumprimento do estabelecido no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, importa sublinhar que a regulamentação que se pretende concretizar decorre expressamente da legislação supramencionada.

Com efeito, o presente Regulamento não implica quaisquer novos custos ou encargos para os particulares, designadamente no que se refere ao valor da renda, na medida em que o seu cálculo, revisão e atualização resultam diretamente do regime previsto na lei habilitante, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, igualmente não implica despesas acrescidas para o Município, pois não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação dos mesmos. Por outro lado, o presente Regulamento, em obediência aos princípios da igualdade e da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade, na prossecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses da população, visa sistematizar num único diploma regras e critérios de atribuição e gestão das habitações do Município, em regime de arrendamento apoiado, por forma a criar-se um quadro rigoroso e objetivo para esse fim, pelo que a aprovação do presente Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para o Município de Olhão.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º, alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, procedeu -se à elaboração do presente Regulamento de Atribuição e de Gestão de habitações em regime de arrendamento apoiado do Município de Olhão, cujo respetivo Projeto foi submetido a consulta pública, ao abrigo e nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, conforme publicação no Diário da República, 2.ª série, n.º xxx, de xxxxx .

O Regulamento de Atribuição e de Gestão de habitações em regime de arrendamento apoiado do Município de Olhão foi aprovado em reunião da Câmara Municipal de 19-02-2020, e, posteriormente, por deliberação da Assembleia Municipal em sessão de xxxxxxx.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º, alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e ainda da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objeto**

- 1- O presente Regulamento estabelece o regime de atribuição e gestão das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Olhão, em regime de arrendamento apoiado, bem como o acesso ao alojamento temporário.
- 2- O parque de habitação social do Município de Olhão destina-se a prover alternativa habitacional, em regime de arrendamento apoiado, a agregados que se encontrem em situação de carência económica comprovada e para agregados que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente.

#### **Artigo 3.º**

##### **Âmbito de Aplicação**

O presente regulamento aplica-se aos/às candidatos/as e respetivos agregados familiares, bem como aos residentes em habitações que integram o parque habitacional social do Município de Olhão.

#### **Artigo 4.º**

##### **Definições**

- 1 - Para efeito do disposto no presente regulamento, considera-se:
  - a) “*Agregado familiar*”, o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
    - i) Arrendatário/a;
    - ii) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
    - iii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
    - iv) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
    - v) Pessoas relativamente às quais, por força da Lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, nomeadamente, decorrente de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
    - vi) Pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecer na habitação.
  - b) “*Alteração da composição do agregado familiar*”, o aumento do número de elementos do agregado, por via do casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos ou estabelecimento do vínculo de adoção; bem como a diminuição do agregado, por falecimento, divórcio ou saída de elemento do agregado;
  - c) “*Dependente*”, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
  - d) “*Deficiente*”, a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

- e) “*Fator de capitação*”, a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela seguinte:

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

- f) “*Indexante dos apoios sociais*”, o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;
- g) “*Rendimento mensal líquido*” (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
- i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
  - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- h) “*Rendimento mensal corrigido*” (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i) 10% do indexante dos apoios sociais pelo/a primeiro/a dependente;
  - ii) 15% do indexante dos apoios sociais pelo/a segunda/a dependente;
  - iii) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do/a segundo/a;
  - iv) 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
  - v) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
  - vi) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
  - vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante da alínea d), do n.º 1, do presente artigo.
- i) “*Alojamento temporário*” - alojamento de caráter temporário partilhado para situações de necessidade habitacional urgente, ao abrigo do regime excecional previsto na Lei n.º 81/2014 de 19 dezembro, na sua redação atual.

2 – Para efeitos da alínea g) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior.

Artigo 5.º

**Competência**

- 1- A atribuição das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Olhão é da competência da Câmara Municipal, sem prejuízo dos poderes conferidos ao Presidente e Vereadores nos termos do presente Regulamento.
- 2- A gestão, manutenção e reabilitação dos imóveis que integram o parque habitacional social do Município de Olhão é assegurado pelo Município de Olhão ou por Empresa Municipal, no âmbito do seu objeto social e ao abrigo de Contrato Programa.

**CAPÍTULO II**

**Acesso e atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado**

**SECÇÃO I**

**Regimes aplicáveis**

Artigo 6.º

**Regime geral**

- 1- As habitações sociais do Município de Olhão são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, sujeito ao regime da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
- 2- A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Olhão, o direito de aceder aos dados dos candidatos e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos do disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo das normas relativas à proteção de dados pessoais.
- 3- O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, pelas normas do presente regulamento e subsidiariamente pelo Código Civil.
- 4- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
- 5- Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 7.º

**Regime excecional**

- 1- Têm 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:
  - a) Situações decorrentes de desastres naturais, calamidades e risco de ruína do imóvel, comprovadas por entidades públicas com competências para o efeito;
  - b) Outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, ou seja, as relativas a violência doméstica e a existência de menores em situação de perigo, desde que devidamente comprovadas por entidades públicas com competências para o efeito.
- 2- Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

**SECÇÃO II**  
**Acesso**

Artigo 8.º

**Procedimento e critérios preferenciais**

- 1- A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado do Município de Olhão, efetua-se mediante procedimento de concurso por sorteio.
- 2- O concurso por sorteio tem por objeto a atribuição de fogos habitacionais aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no prazo fixado para o efeito, cumpram as condições de acesso estabelecidas no presente regulamento e não se encontrem impedidos de tomar o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.
- 3- São critérios preferenciais a existência de situações:
  - a) Famílias monoparentais;
  - b) Famílias que integrem menores;
  - c) Famílias que integrem pessoas com deficiência;
  - d) Famílias que integrem pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;
  - e) Pessoas vítimas de violência doméstica.

Artigo 9.º

**Condições de acesso**

Podem aceder à atribuição de habitações, em regime de arrendamento apoiado, os/as cidadãos/ãs que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Idade igual ou superior a 18 anos, ou emancipados/as nos termos da legislação aplicável;
- b) Nacionalidade portuguesa, ou sendo de nacionalidade estrangeira detentores/as de títulos válidos de permanência no território nacional;
- c) Residência no concelho de Olhão há 5 (cinco) ou mais anos, ininterruptamente;
- d) Situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social respetivamente, de todos os elementos do agregado familiar com mais de 18 anos.
- e) Não possuir dívidas ao Município de Olhão e às suas Empresas Municipais, de todos os elementos do agregado familiar, com mais de 18 anos;
- f) Não estar abrangido por nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte;
- g) O rendimento mensal bruto do agregado familiar não ultrapassar o limite máximo fixado em função do resultado da seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{RMMG} \times \text{Coeficiente} \times \text{N.º de Elementos do Agregado Familiar}$$

Sendo:

RMMG – Retribuição mínima mensal garantida;

Coeficiente – Valores constantes do quadro seguinte, calculados em função do número de elementos do agregado familiar e da retribuição mínima mensal garantida

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Coeficiente <sup>(1)</sup>
1 pessoa .....	1,40
2 pessoas .....	1,3
3 pessoas .....	1,2
4 pessoas .....	1,1
5 pessoas .....	1,0
6 pessoas .....	0,9

7 pessoas .....	0,8
8 pessoas .....	0,7
9 pessoas ou mais .....	0,6

<sup>(1)</sup> A multiplicar pelo valor da retribuição mínima mensal garantida, para determinar o limite do rendimento *per capita* do agregado familiar.

#### Artigo 10.º

##### **Impedimentos**

- 1- Está impedido/a de aceder à atribuição de habitações, em regime de arrendamento apoiado, quem se encontre numa das seguintes situações:
  - a) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, 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 ou seja titular, cônjuge ou unido/a de facto com o/a titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 7.º;
  - c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
  - d) Esteja abrangido/a o/a candidato/a ou qualquer elemento que compõe o agregado familiar por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 53.º, durante um período de cinco anos.
  - e) Não reúna as condições estipuladas na alínea d) e e) do artigo 9.º.
  - f) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar tenha sido arrendatário de habitação Municipal e a sua ocupação da habitação tenha cessado, nomeadamente, por despejo administrativo ou sentença judicial, transitada em julgado, durante um período de cinco anos.
- 2- As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.
- 3- No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição da habitação em regime de arrendamento apoiado.
- 4- O/a candidato/a arrendatário/a deve comunicar ao Município de Olhão a existência de uma situação de impedimento, nomeadamente, as previstas nos números anteriores, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

#### Artigo 11.º

##### **Exclusão liminar**

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos/as candidatos/as, no âmbito ou para o efeito dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão liminar da candidatura, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.



### **SECÇÃO III**

#### **Procedimento de atribuição**

#### **Artigo 12.º**

##### **Anúncio**

- 1- O concurso é divulgado através de anúncio publicitado em edital e na página da Internet do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).
- 2- O anúncio a que se refere o número anterior deve conter:
  - a) Tipo de procedimento;
  - b) Datas do procedimento;
  - c) Identificação, tipologia e área útil das habitações;
  - d) Regime do arrendamento;
  - e) Critérios de acesso ao concurso;
  - f) Local e horário para consulta do programa de concurso e para obtenção de esclarecimentos;
  - g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
  - h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos/as candidatos/as apurados/as.
- 3- O prazo para apresentação das candidaturas é de 30 dias úteis.
- 4- O procedimento concursal é válido por dois anos, para efeitos de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, a contar da data de publicação do Edital com as listas de atribuição dos fogos e de suplentes, podendo a Câmara Municipal determinar a sua prorrogação em casos devidamente justificados.

#### **Artigo 13.º**

##### **Formalização da candidatura**

- 1- As candidaturas são entregues diretamente no Balcão Único ou em local a designar no anúncio, através de carta registada, com aviso de receção, e pelos serviços *on-line*, quando disponíveis, dentro do prazo fixado para o efeito e são formalizadas através de requerimento próprio, que deverá ser acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:
  - a) Exibição/Fotocópia do cartão de cidadão ou bilhete de identidade do/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar;
  - b) Fotocópia do Título de Residência que habilite o/a candidato/a a permanecer legalmente em território nacional, se aplicável;
  - c) Fotocópia do cartão de contribuinte do/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar, quando aplicável;
  - d) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, há menos de 1 mês, que comprove que os/as candidatos/as se encontram com domicílio fiscal no concelho de Olhão há 5 (cinco) ou mais anos;
  - e) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, há menos de 1 mês, que comprove quais as pessoas que compõem o agregado familiar do/a candidato/a, ou Atestado(s) emitido(s) pela(as) Junta(as) de Freguesia, há menos de 1 mês, exclusivamente para candidatos/as que estejam dispensados de apresentar a Declaração de Rendimentos;
  - f) No caso de menores sob tutela judicial, fotocópia da Sentença Judicial ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais;
  - g) No caso de vítimas de violência doméstica, comprovativo referente à atribuição de estatuto de vítima de violência doméstica;
  - h) No caso de portadores/as de incapacidade permanente, fotocópia do Atestado Médico de Incapacidade Multiusos onde conste o grau de incapacidade;

- i) Certidão emitida, há menos de 1 mês, pela Autoridade Tributária e Aduaneira onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do/a candidato/a e dos demais elementos do agregado familiar;
  - j) No caso em que algum dos elementos do agregado familiar possua bens imóveis mas estes não sejam adequados a satisfazer o fim habitacional, não se localizem no concelho de Olhão ou em concelho limítrofe ou constituam residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo, deverá entregar as respetivas cadernetas prediais e prova bastante sobre os factos invocados;
  - k) Certidão emitida, há menos de 1 mês, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, que comprove que o/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar maiores de 18 anos, têm a sua situação tributária regularizada perante esse organismo ou, em alternativa, poderá conceder autorização para o Município de Olhão efetuar a consulta *on-line*, mediante a entrega do respetivo comprovativo da autorização;
  - l) Certidão emitida, há menos de 1 mês, pelo Instituto da Segurança Social, que comprove que o/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar maiores de 18 anos, têm a sua situação contributiva regularizada perante esse organismo ou, em alternativa, poderá conceder autorização para o Município de Olhão efetuar a consulta *on-line*, mediante a entrega do respetivo comprovativo da autorização;
  - m) Fotocópia da última Declaração de Rendimentos (IRS), acompanhada da demonstração de liquidação (nota de liquidação ou cobrança) de todos os elementos do agregado familiar que tenham efetuado a sua entrega;
  - n) Caso não possuam Declaração de Rendimentos (IRS), em virtude de estarem dispensados/as da sua entrega, deverão apresentar certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira que comprove a não entrega de Declaração de Rendimentos;
  - o) Adicionalmente e consoante a situação do/a candidato/a ou dos membros do agregado familiar, deverão entregar os seguintes documentos:
    - i) No caso de Trabalhadores Independentes, fotocópias de todos os recibos emitidos no ano civil da entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
    - ii) No caso de Trabalhadores Dependentes, fotocópia do contrato de trabalho e do último recibo de vencimento;
    - iii) No caso de pensionistas, declaração do Instituto da Segurança Social, ou de outra entidade, onde conste o valor auferido proveniente de pensões (velhice, invalidez, sobrevivência, ou outras);
    - iv) No caso de beneficiários/as de prestações sociais, declaração do Instituto da Segurança Social com a identificação e os valores auferidos de prestações (complemento solidário para idosos, subsídio de desemprego ou social de desemprego, complemento por dependência, prestação social para a inclusão, subsídio de doença ou outros);
    - v) No caso de beneficiários/as de rendimento social de inserção, declaração do Instituto da Segurança Social, onde conste o montante da prestação mensal auferida e a lista dos elementos do agregado familiar que estão incluídos no RSI;
    - vi) No caso de desempregados/as, que não beneficiem de prestações sociais, declaração do Instituto de Segurança Social que ateste que não é beneficiário/a de qualquer prestação por parte desse organismo;
    - vii) No caso de desempregado/as ou pensionistas/as, que não beneficiem de qualquer prestação social, declaração do Instituto de Segurança Social que indique que não constam com registo de remunerações naquele organismo.
- 2- No caso do/a candidato/a não ter instruído a candidatura, nos termos presente regulamento, nomeadamente, comprovando as condições de acesso estipuladas no artigo 9.º através da

apresentação de todos os elementos instrutórios exigidos no presente artigo, esta será objeto de exclusão, nos termos do Código de Procedimento Administrativo (CPA).

#### Artigo 14.º

##### **Júri do Procedimento**

- 1- O júri nomeado pelo Presidente tem a seguinte constituição:
  - a) 2 (dois) elementos da unidade orgânica com a competência da ação social;
  - b) 1 (um) elemento da Divisão Jurídica;
  - c) 2 (dois) elementos como suplentes.
- 2- Compete ao júri:
  - a) Analisar as candidaturas apresentadas;
  - b) Verificar se as candidaturas se fazem acompanhar de todos os elementos instrutórios exigidos ao abrigo do presente regulamento;
  - c) Verificar o cumprimento das condições de acesso e impedimentos previsto nos artigos 9.º e 10.º respetivamente e aferir da elegibilidade das candidaturas;
  - d) Aplicar os critérios preferenciais previstos, quando aplicável;
  - e) Notificar os/as candidato/as da intenção de exclusão, fundamentada, através de carta registada, conferindo prazo para o exercício do direito de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;
  - f) Apreciar os eventuais fundamentos invocados pelos interessados, em sede de audiência prévia;
  - g) Elaborar relatório final para aprovação pelo órgão executivo, acompanhado da lista de ordenação dos candidatos admitidos ao sorteio e dos excluídos para efeitos de deliberação pela Câmara Municipal;
  - h) Prestar esclarecimentos e informações sobre o procedimento aos interessados.
- 3- Sempre que se mostre necessário, o Júri pode solicitar ao/à candidato/a outros documentos e/ou esclarecimentos relevantes para a apreciação da candidatura.

#### Artigo 15.º

##### **Confirmação e atualização das declarações**

- 1- Os dados constantes do formulário de candidatura podem, ainda, e a todo o tempo, ser confirmados pelo Município de Olhão junto de qualquer entidade pública ou privada, sem prejuízo da aplicação de normas relativas à proteção de dados pessoais.
- 2- Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações aos documentos solicitados no artigo 13.º, é obrigação do candidato/a proceder à atualização dos dados junto do Balcão Único ou em local a designar no anúncio.

#### Artigo 16.º

##### **Adequação da habitação**

- 1- A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
- 2- A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela abaixo apresentada.

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação <sup>(1)</sup>	
	Mínima	Máxima
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 tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo T2/3 – dois quartos, três pessoas)

#### Artigo 17.º

##### **Exclusão**

- 1- São excluídas as candidaturas que:
  - a) Não reúnam as condições de acesso previstas no artigo 9.º do presente Regulamento.
  - b) Não reúnam todos os documentos instrutórios constantes no artigo 13.º, dentro do prazo de apresentação da candidatura;
  - c) A composição do agregado familiar não se adequa à tipologia das habitações a concurso.
- 2- A decisão de exclusão deve ser antecedida de audiência prévia de interessados, prevista no Código do Procedimento Administrativo.
- 3- A competência para a decisão de exclusão das candidaturas pertence à Câmara Municipal.

#### Artigo 18.º

##### **Admissão de candidaturas**

- 1- Tendo em conta as candidaturas elegíveis e a adequação das habitações nos termos do disposto no artigo 16.º, o Município de Olhão publicita as listas de candidatos/as admitidos/as a sorteio por tipologia de habitação, acompanhada da informação acerca de candidaturas que possuam critérios preferenciais.
- 2- As listas de candidatos/as referidas no número anterior são organizadas por ordem alfabética, sendo os/as candidatos/as identificados/as com um número correspondente a essa organização.
- 3- A publicitação das listas de candidatos/as admitidos/as ao concurso efetiva-se nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, publicadas através da afixação de Edital e na página eletrónica do Município, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).

#### Artigo 19.º

##### **Procedimento do sorteio**

- 1- O sorteio é um ato público a realizar em data, hora e local constantes de edital afixado nos locais de estilo e publicado na página eletrónica do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).
- 2- O esclarecimento de dúvidas é da responsabilidade do júri do sorteio, composto por um/a presidente e dois/duas vogais, nomeados/as pelo Presidente da Câmara e ainda dois vogais suplentes que substituirão os membros do júri nas suas faltas ou impedimentos.
- 3- Os sorteios são realizados por tipologias de habitação, sendo cada número retirado pelo/a presidente do júri do sorteio.
- 4- O sorteio de 40% das habitações a concurso será destinado aos/às candidatos/as admitidos/as por tipologia que apresentem as condições preferenciais estipuladas no n.º 3 do artigo 8.º.
- 5- O sorteio das restantes habitações incluirá todos/as os/as restantes candidatos/as admitidos/as por tipologia, sendo que apenas se realizará caso não se preencha totalmente o previsto no número anterior.
- 6- Para cada tipologia de fração são sorteados/as cinco suplentes, ordenados/as por ordem do sorteio.
- 7- Findo o sorteio, tudo quanto nele tenha ocorrido será lavrado em ata, a qual será assinada pelos membros do júri do sorteio presentes no ato público.

- 8- A lista de atribuição das habitações, bem como a lista de suplentes é publicita através da afixação de edital nos locais de estilo e na página eletrónica do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).
- 9- Nos casos em que tenha sido sorteada uma habitação, cujo/a candidato/a, ou algum membro do agregado familiar, se encontre em situação de mobilidade reduzida, quando se verifique que a habitação atribuída por sorteio não possua condições de acessibilidade que permita aceder à mesma, será atribuída outra que se revele adequada, logo que se encontre vaga.

#### Artigo 20.º

##### **Gestão da lista de suplentes**

- 1- O recurso à lista de suplentes, composta por tipologia é utilizada para a afetação das habitações de acordo com a ordenação do sorteio realizado, sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade, apta à atribuição e, desde que, se verifique, relativamente aos/as candidatos/as suplentes a manutenção das condições de acesso exigidas.
- 2- A lista de suplentes é válida por dois anos, a contar da afixação do edital contendo a lista de atribuição das habitações e a respetiva lista de suplentes, de acordo com a ordenação do sorteio realizado, podendo a Câmara Municipal determinar a sua prorrogação, em casos devidamente justificados.

#### Artigo 21.º

##### **Recusa, desistência e não ocupação**

- 1- Sem prejuízo dos casos de exclusão liminar das candidaturas constantes no artigo 11.º, são excluídos/as da lista dos/as candidatos/as sorteados/as:
  - a) Os/As que recusem ou desistam da ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo de 30 (trinta) dias;
  - b) Os/As que não aceitem ocupar a habitação que lhe foi sorteada.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, considera-se fundamentada a recusa de ocupação da habitação sempre que algum dos elementos que compõe o agregado familiar se encontre em situação de mobilidade reduzida, quando a fração a atribuir não possua as condições de acessibilidade que lhe permita aceder à mesma, não lhe sendo aplicável o disposto no número seguinte.
- 3- Os/As candidatos/as excluídos/as nos termos do n.º 1 ficam inibidos de participar no próximo concurso de atribuição de habitação, quer nessa qualidade, quer na qualidade de membro do agregado familiar concorrente, pelo período de cinco anos.
- 4- Nos casos de exclusão ou de desistência o/a candidato/a é substituído/a pelo primeiro suplente da lista para aquela tipologia.

### **CAPÍTULO III**

#### **Alojamento temporário**

#### Artigo 22.º

##### **Alojamento temporário**

- 1- O alojamento temporário visa disponibilizar uma resposta urgente de alojamento transitório a pessoas ou agregados familiares que se encontrem nas situações previstas no regime excecional do presente regulamento, concedido por um período não superior a 6 meses.
- 2- Em situações devidamente fundamentadas pela entidade gestora e mediante apresentação de relatório com parecer dos serviços de ação social do Município, o prazo atribuído de permanência no alojamento poderá ser renovado por iguais períodos até ao limite máximo definido no número anterior.
- 3- O alojamento temporário a disponibilizar será na modalidade de alojamento partilhado.

Artigo 23.º

**Condições de Acesso**

- 1- Têm acesso ao alojamento temporário os indivíduos que reúnam cumulativamente as condições definidas nas alíneas a) e b) do artigo 9.º do presente regulamento.
- 2- A unidade orgânica com competência ao nível da ação social no âmbito do artigo 5.º, analisa o pedido de alojamento temporário, verifica o cumprimento das condições de acesso prevista no número anterior.
- 3- Sempre que se considere necessário para efeitos de análise da situação de necessidade habitacional urgente poderão ser solicitados outros documentos e/ou esclarecimentos, incluindo os relativos aos rendimentos auferidos pelo agregado familiar.
- 4- Compete à Câmara Municipal deliberar o acesso ao alojamento temporário nos termos do presente regulamento mediante relatório de análise, sob proposta do Presidente, sem prejuízo de, por motivos de urgência e não sendo possível reunir a Câmara Municipal, o Presidente decidir a atribuição do alojamento temporário, ficando tal ato sujeito a ratificação na primeira reunião realizada após a prática do ato.

Artigo 24.º

**Coordenação e Gestão**

- 1- A coordenação e a gestão das habitações afetas ao alojamento temporário são geridas por entidade externa ao Município:
  - a) Empresa Municipal, no âmbito do seu objeto social e ao abrigo de contrato programa;
  - b) Entidade do terceiro setor.
- 2- A entidade gestora deve definir as normas de utilização e funcionamento dos alojamentos temporários, promover medidas de encaminhamento para uma resposta adequada à inserção social e estratégias de reforço de autonomia pessoal e social e de reorganização das atividades da vida diária, de modo a fazer cessar a situação de necessidade habitacional urgente.
- 3- A atribuição da coordenação e gestão das habitações para alojamento temporário e respetivo funcionamento a entidades do terceiro setor, é contratualizada mediante aprovação por deliberação da Câmara Municipal da abertura de procedimento concursal para o efeito e nos termos, condições e especificações a definir pelo Caderno de Encargos e demais peças do procedimento.

**CAPÍTULO IV**

**Contrato de arrendamento apoiado**

**SECÇÃO I**

**Condições contratuais**

Artigo 25.º

**Destino das habitações**

- 1- As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, ao gozo temporário de um imóvel para fins habitacionais e de residência permanente do/a arrendatário/a e dos elementos que integram o seu agregado familiar à data da celebração do contrato de arrendamento, não podendo ser dado outro fim.
- 2- É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, da habitação por parte do/a arrendatário/a ou de qualquer elemento do seu agregado

familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

#### Artigo 26.º

##### **Contrato de arrendamento, titularidade, duração e renovação**

- 1- As ocupações de fogos de habitação social do Município de Olhão serão tituladas através de contrato de arrendamento apoiado, ao abrigo do previsto no artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, regendo-se a respetiva forma e conteúdo pelas disposições constantes no artigo 18.º da referida Lei e, subsidiariamente, pelas do Código Civil.
- 2- Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída apenas a um elemento.
- 3- Em caso de concurso de atribuição de imóvel para arrendamento a titularidade do contrato de arrendamento é atribuída apenas ao/à candidato/a.
- 4- O contrato de arrendamento é celebrado por 10 anos.
- 5- Findo o prazo estipulado, o contrato renova-se automaticamente por igual período.

#### Artigo 27.º

##### **Cálculo das rendas**

- 1- O valor da renda 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- Nos casos de situação de comprovada inexistência de rendimentos do agregado familiar e para efeitos de determinação do valor da renda deverá ser considerado o valor definido a título de Rendimento Social de Inserção de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a Lei n.º 13/2003, 21 de maio e a Portaria n.º 257/2012, 03 de janeiro.
- 3- A presunção estabelecida no número anterior é afastada mediante prova da ausência de rendimentos.

#### Artigo 28.º

##### **Renda máxima e renda mínima**

- 1- O valor da renda mínima corresponderá a 2,5 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 2- A renda máxima é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

#### Artigo 29.º

##### **Vencimento e lugar do pagamento**

- 1- A renda a pagar pelos/as arrendatários/as vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeitam.
- 2- O pagamento da renda pode ser efetuado nos serviços do Município de Olhão indicados para o efeito, nos CTT, lojas *payshop*, por referência multibanco, por débito direto, ou através de vale CTT.

Artigo 30.º

**Mora do arrendatário**

- 1- Decorrido o prazo referido no número anterior, ficará o/a arrendatário/a obrigado a pagar, além da renda, a indemnização prevista no artigo 1041.º do Código Civil.
- 2- Cessa o direito à indemnização ou resolução do contrato se o/a arrendatário/a fizer cessar a mora no prazo de 14 dias a contar do seu começo.
- 3- Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se referem o n.º 2 do presente artigo, o Município tem direito a recusar o recebimento das rendas seguintes os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.
- 4- A receção de novas rendas não privam o Município do direito à resolução do contrato ou à indemnização devida com base nas prestações em mora.

Artigo 31.º

**Atualização, revisão e reavaliação da renda**

- 1- Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com o coeficiente de atualização das rendas fixado em Diário da República, há lugar à revisão da renda a pedido do/a arrendatário/a, nas seguintes situações:
  - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, os quais devem ser comunicados pelo/a arrendatário/a, ao Município de Olhão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;
  - b) Aplicação da correção prevista na alínea h) do artigo 4.º, do presente regulamento, em caso de superveniência das situações nela previstas.
- 2- A revisão da renda por iniciativa do Município de Olhão com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
- 3- A reavaliação pelo Município de Olhão das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se no período até 3 (três) anos.
- 4- Para revisão e reavaliação do valor da renda, o/a arrendatário/a deve entregar ao Município de Olhão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação para o efeito, os documentos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda.
- 5- A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo/a arrendatário/a, da comunicação do Município com o respetivo valor.
- 6- Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, do presente artigo, o Município de Olhão pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

Artigo 32.º

**Condições de manutenção do arrendamento apoiado**

- 1- A manutenção do arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado está condicionada ao cumprimento, pelo/a arrendatário/a e pelos membros do agregado familiar, dos requisitos previstos na alínea g) do artigo 9.º e à inexistência dos seguintes impedimentos:
  - a) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, 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 ou seja titular, cônjuge ou unido/a de facto com o/a titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 7.º;



- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- 2- As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.
- 3- No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre a manutenção do contrato de arrendamento apoiado.
- 4- O/a arrendatário/a deve comunicar ao Município de Olhão a existência de uma situação de impedimento, nomeadamente, as previstas nos números anteriores, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.
- 5- As condições de manutenção do arrendamento são formalizadas através de requerimento próprio que deverá ser acompanhado dos seguintes documentos instrutórios:
- a) Exibição/Fotocópia do cartão de cidadão ou bilhete de identidade do/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar;
  - b) Fotocópia do Título de Residência que habilite o/a candidato/a a permanecer legalmente em território nacional, se aplicável;
  - c) Fotocópia do cartão de contribuinte do/a candidato/a e restantes elementos do agregado familiar, quando aplicável;
  - d) No caso de menores sob tutela judicial, fotocópia da Sentença Judicial ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais;
  - e) No caso de portadores/as de incapacidade permanente, fotocópia do Atestado Médico de Incapacidade Multiusos onde conste o grau de incapacidade;
  - f) Certidão emitida, há menos de 1 mês, pela Autoridade Tributária e Aduaneira onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do/a candidato/a e dos demais elementos do agregado familiar;
  - g) No caso em que algum dos elementos do agregado familiar possua bens imóveis mas estes não sejam adequados a satisfazer o fim habitacional, não se localizem no concelho de Olhão ou em concelho limítrofe ou constituam residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo, deverá entregar as respetivas cadernetas prediais e prova bastante sobre os factos invocados;
  - h) Fotocópia da última Declaração de Rendimentos (IRS), acompanhada da demonstração de liquidação (nota de liquidação ou cobrança) de todos os elementos do agregado familiar que tenham efetuado a sua entrega;
  - i) Caso não possuam Declaração de Rendimentos (IRS), em virtude de estarem dispensados/as da sua entrega, deverão apresentar certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira que comprove a não entrega de Declaração de Rendimentos;
  - j) Adicionalmente e consoante a situação do/a candidato/a ou dos membros do agregado familiar, deverão entregar os seguintes documentos:
    - i) No caso de Trabalhadores Independentes, fotocópias de todos os recibos emitidos no ano civil da entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
    - ii) No caso de Trabalhadores Dependentes, fotocópia do contrato de trabalho e do último recibo de vencimento;

- iii) No caso de pensionistas, declaração do Instituto da Segurança Social, ou de outra entidade, onde conste o valor auferido proveniente de pensões (velhice, invalidez, sobrevivência, ou outras);
  - iv) No caso de beneficiários/as de prestações sociais, declaração do Instituto da Segurança Social com a identificação e os valores auferidos de prestações (complemento solidário para idosos, subsídio de desemprego ou social de desemprego, complemento por dependência, prestação social para a inclusão, subsídio de doença ou outros);
  - v) No caso de beneficiários/as de rendimento social de inserção, declaração do Instituto da Segurança Social, onde conste o montante da prestação mensal auferida e a lista dos elementos do agregado familiar que estão incluídos no RSI;
  - vi) No caso de desempregados/as, que não beneficiem de prestações sociais, declaração do Instituto de Segurança Social que ateste que não é beneficiário/a de qualquer prestação por parte desse organismo;
  - vii) No caso de desempregado/as ou pensionistas, que não beneficiem de qualquer prestação social, declaração do Instituto de Segurança Social que indique que não constam com registo de remunerações naquele organismo.
- 6- Nos casos em que se verifique que os rendimentos do agregado familiar ultrapassam o limite máximo fixado em função do resultado da fórmula de cálculo da alínea g) do artigo 9.º, a reavaliação do rendimento é efetuado anualmente durante um período de três anos, nos termos do n.º 3 do artigo 31.º do presente regulamento.

#### Artigo 33.º

##### **Planos de pagamento de rendas em dívida**

- 1- Caso existam dívidas de renda, o/a arrendatário/a pode requerer o seu pagamento fracionado, através da elaboração de um plano de pagamento, a aprovar pelo Município, para liquidação em prestações do montante em dívida.
- 2- O fracionamento do pagamento previsto no número anterior, só pode ser efetuado através de um único plano de pagamento, não sendo permitida a reformulação do plano existente.
- 3- Para efeitos dos números anteriores, o valor das prestações a fixar nunca pode ser inferior ao valor da renda em dívida acrescida da indemnização devida.
- 4- O incumprimento no pagamento de uma ou mais prestações implica o vencimento de todas as prestações em dívida.

#### **SECÇÃO II**

##### **Modificação do agregado familiar**

#### Artigo 34.º

##### **Alteração da composição do agregado**

- 1- Apenas o/a arrendatário/a e o agregado familiar identificados no contrato poderão residir no fogo atribuído.
- 2- Qualquer alteração na composição do agregado familiar tem que ser analisada e previamente autorizada pelo Município de Olhão.
- 3- O pedido a que alude o número anterior deve ser acompanhado dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

- 4- Nas situações de conflito conjugal, o casal terá de recorrer às instâncias judiciais adequadas para definir o direito à casa de morada de família, sendo o respetivo título de ocupação averbado em conformidade, não havendo lugar a desdobraimento do agregado familiar.
- 5- No caso de menores sob tutela judicial, é necessário apresentar a fotocópia da Sentença Judicial ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais.

#### Artigo 35.º

##### **Permanência temporária**

- 1- A permanência temporária de elemento(s) que não pertença(m) ao agregado familiar identificado no contrato de arrendamento poderá ser autorizada em casos de comprovada necessidade, por parte do/a arrendatário/a, em receber ou prestar assistência, devido a doença grave ou incapacitante.
- 2- Sem prejuízo das situações previstas no disposto no número anterior e em casos devidamente comprovados e fundamentados poderá ser autorizada a permanência temporária de elemento(s) que não pertença/m ao agregado familiar.
- 3- A permanência de elemento(s) que não pertença(m) ao agregado identificado no contrato de arrendamento, não poderá exceder o período de doze meses, após o qual o/a ocupante deverá deixar a habitação.
- 4- A permanência poderá ser prorrogada, se decorrido o período referido no número anterior, continuar a verificar-se a necessidade que a motivou.
- 5- A renda será atualizada considerando os rendimentos do(s) elemento(s) que integre(m) o agregado familiar em regime de permanência temporária.
- 6- A autorização de permanência temporária é formalizada através de aditamento ao respetivo contrato de arrendamento, ficando a constar o período autorizado para a permanência.
- 7- A autorização da permanência de carácter temporário não confere direito à transmissão de arrendamento.

#### Artigo 36.º

##### **Permanência definitiva**

- 1- Quando a tipologia do fogo se adequar, poderá ser autorizada, mediante requerimento do/a arrendatário/a, a permanência definitiva de elemento(s) que não pertença(m) ao agregado familiar identificado no contrato de arrendamento, desde que, seja parente até ao 2.º grau do/a arrendatário/a (pais, filhos, avós, netos e irmãos) e se encontre(m) em comprovada situação de carência económica, ao abrigo dos critérios em vigor no presente regulamento.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, excepcionalmente e em casos devidamente comprovados e fundamentados, poderá ser autorizada a permanência definitiva de elemento(s) que não pertença(m) ao agregado familiar, desde que seja parente e se encontre(m) em comprovada situação de carência económica, ao abrigo dos critérios em vigor no presente regulamento.
- 3- O pedido de permanência definitiva deverá ser formalizado pelo/a arrendatário/a, com indicação da composição do agregado familiar, do(s) elemento(s) a integrar, sendo o mesmo analisado e autorizado em conjunto.
- 4- O direito à permanência definitiva não é atribuído se o/a beneficiário/a desse direito for possuidor/a de casa própria.
- 5- Os rendimentos do(s) novo(s) coabitante(s) são contabilizados para efeitos de cálculo da renda, a partir da data da autorização de permanência definitiva.
- 6- A autorização de permanência definitiva é formalizada através de aditamento ao respetivo contrato de arrendamento.

Artigo 37.º

**Ausências do arrendatário**

- 1- O/a arrendatário/a e o seu agregado familiar devem utilizar a habitação em permanência, constituindo a residência permanente dos mesmos/as.
- 2- A ausência do/a arrendatário/a, ou elemento do agregado familiar, da fração arrendada tem de ser antecipadamente comunicada e, quando for previsível que ocorra num período superior a 6 (seis) meses deve ainda ser justificada.
- 3- Na situação prevista no número anterior e caso o/a arrendatário/a não dê cumprimento à devida comunicação, o Município promove as diligências necessárias para a resolução do contrato, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º com fundamento no incumprimento das obrigações e deveres do arrendatário.
- 4- Nas situações de ausência da habitação por período superior a 6 (seis) meses, sem comunicação e sem justificação, o Município promove as diligências necessárias para a resolução do contrato, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º com fundamento no incumprimento das obrigações e deveres do arrendatário.
- 5- Será considerada renúncia ao arrendamento, a ausência da habitação por período superior a 6 (seis) meses nas situações que se enquadrem no disposto no artigo 51.º deste regulamento.
- 6- O não uso da habitação por período até 2 (dois) anos, não constitui falta às obrigações do/a arrendatário/a desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:
  - a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
  - b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
  - c) Detenção em estabelecimento prisional;
  - d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.
- 7- Nas situações a que se refere a alínea a) do número anterior, caso o/a arrendatário/a seja internado em instituição com carácter de permanência:
  - a) O contrato de arrendamento cessa quando o agregado seja constituído apenas pelo/a arrendatário/a;
  - b) Sem prejuízo das situações previstas no artigo 34.º não é autorizada a inclusão de novos elementos no agregado familiar após a data de internamento;
  - c) Existindo agregado familiar declarado à data do internamento o contrato de arrendamento continuará em vigor enquanto durar a situação de internamento, não se aplicando a cessação do contrato.

**SECÇÃO III**

**Transmissão**

Artigo 38.º

**Comunicabilidade e transmissão em vida e por morte**

- 1- A comunicabilidade e a transmissão em vida do contrato de arrendamento rege-se pelo regime previsto no artigo 1105.º e 1106.º do Código Civil.
- 2- A transmissão do direito ao arrendamento para o/a cônjuge do/a arrendatário/a, por efeito de decisão judicial ou homologação de acordo a que se refere o artigo 1793.º do Código Civil, terá de ser comunicada e devidamente comprovada.
- 3- A transmissão do direito ao arrendamento para o unido/a de facto do/a arrendatário/a, por efeito de decisão judicial nos termos do previsto na alínea a) do artigo 3.º e do artigo 4.º da Lei 7/2001 de 11 de maio e artigo 1793.º do Código Civil, terá de ser comunicada e devidamente comprovada.
- 4- O arrendamento não caduca por morte do primitivo/a arrendatário/a quando lhe sobreviva:
  - a) Cônjuge com residência na habitação arrendada;

- b) Pessoa com quem o/a arrendatário/a vivesse em união de facto há mais de um ano;
  - c) Pessoa que com ele/a vivesse em economia comum há mais de um ano.
- 5- No caso referido no número anterior, a posição do/a arrendatário/a transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o/a cônjuge sobrevivente ou pessoa com que o/a falecido/a vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho.
  - 6- As transmissões previstas nos números 1 e 3 do presente artigo, devem ser comunicadas, por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de 3 (três) meses a contar da ocorrência, sob pena da cessação do contrato.
  - 7- O direito à transmissão do arrendamento, não se verifica se o/a beneficiário/a desse direito for proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a a qualquer outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado à habitação, localizada no concelho ou 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 e contratuais sobre o mesmo.
  - 8- A transmissão do arrendamento dá lugar a novo cálculo de renda a efetuar aquando da sua efetivação.
  - 9- Em caso de transmissão será celebrado entre o Município de Olhão e o/a transmissário/a novo contrato de arrendamento.
  - 10- Na situação em que o/a transmissário/a não se encontre em comprovada situação de carência económica, conforme os critérios em vigor no presente regulamento, o contrato de arrendamento é celebrado, sujeito à reavaliação, nos termos do n.º 3 do artigo 32.º.
  - 11- Fora das situações previstas no n.º 4, o contrato de arrendamento caduca com a morte do/a arrendatário/a.

#### **SECÇÃO IV**

#### **Transferência**

#### **Artigo 39.º**

#### **Transferência de habitação por iniciativa do Município**

- 1- Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, o Município de Olhão pode proceder à transferência de um agregado familiar para outra habitação, nos seguintes casos:
  - a) Casos de força maior, nomeadamente situações de emergência resultante da ocorrência de incêndios, inundações ou outras catástrofes naturais, bem como por razões de saúde pública e segurança de pessoas e bens;
  - b) Degradação da habitação e más condições de habitabilidade que se demonstrem incompatíveis com a sua ocupação;
  - c) Subocupação da habitação, por contração do agregado familiar;
  - d) No âmbito de projetos de interesse municipal, mediante deliberação da Câmara Municipal de Olhão, devidamente fundamentada;
  - e) No âmbito da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da habitação a um fim específico e determinado;
  - f) Outras situações previstas na Lei e nos demais casos decorrentes do previsto no presente regulamento.
- 2- A transferência pode ser determinada a título provisório, nomeadamente por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a habitação para realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.
- 3- Nos casos em que o Município considere que existem habitações subocupadas, os respetivos/as moradores/as poderão ser transferidos/as para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvaguardando as condições necessárias em situação de doença ou incapacidade devidamente comprovada.

- 4- Nas situações previstas no presente artigo, o Município notifica os/as interessados/as da ordem de transferência para, no prazo de 90 (noventa) dias, procederem à transferência de forma voluntária e correspondente desocupação e entrega da habitação inicial.
- 5- Salvo nas situações previstas no número 2, do presente artigo, será celebrado entre o Município de Olhão e o/a arrendatário/a novo contrato de arrendamento.
- 6- Nos termos do disposto na legislação em vigor, a recusa ou falta de resposta do/a arrendatário/a à comunicação referida no n.º 4 no prazo ali fixado, torna exigível a desocupação e entrega da habitação, constituindo a referida comunicação fundamento bastante para o despejo.

#### Artigo 40.º

##### **Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário**

- 1- O/A arrendatário/a pode requerer a transferência para outra habitação nos seguintes casos:
  - a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, devidamente comprovados incompatíveis com as condições da habitação;
  - b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado/a desde que exclusivamente para proteção e guarda da vítima;
  - c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao/à arrendatário/a.
- 2- Os pedidos de transferência previstos no n.º 1 do presente artigo devem ser sempre apresentados por escrito, com indicação de forma clara e completa dos motivos que sustentam o pedido, devidamente fundamentados e comprovados.
- 3- Se os/as arrendatários/as, depois de devidamente notificados/as do deferimento do pedido e da habitação designada, não a ocuparem no prazo de 30 (trinta) dias, manifestarem a recusa da mesma, ou a ausência de resposta, equivale a desistência do pedido, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos 5 (cinco) anos subsequentes àquela decisão.
- 4- A realização de transferências de iniciativa dos/as arrendatários/as fica sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:
  - a) Existência de habitação disponível com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
  - b) Inexistência de rendas em dívida;
  - c) Existência de boas condições de conservação, limpeza e manutenção da habitação que se encontra atribuída e a ser ocupada pelo agregado a transferir, comprovadas mediante avaliação dos serviços do Município de Olhão;
- 5- Em caso de transferência será celebrado entre o Município de Olhão e o/a arrendatário/a novo contrato de arrendamento.

#### SECÇÃO V

##### **Utilização das habitações**

#### Artigo 41.º

##### **Direitos dos arrendatários**

- 1- Para efeitos do presente Regulamento, sem prejuízo dos demais previstos na Lei, são direitos dos arrendatários:
  - a) Utilizar a sua habitação e respetivas partes comuns do prédio;
  - b) Ter uma renda calculada nos termos da Lei e do presente regulamento;
  - c) Requerer a verificação e a revisão da renda;
  - d) Solicitar transferências entre habitações, conforme o estabelecido no artigo 40.º;
  - e) Solicitar informações aos serviços competentes do Município;

- f) Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços do Município, dentro da sua disponibilidade;
- g) Ter animais de companhia, nos termos e limites da legislação em vigor;
- h) Apresentar sugestões que visem a melhoria dos serviços municipais.

#### Artigo 42.º

##### **Obrigações e deveres dos arrendatários**

- 1- Para efeitos do presente Regulamento, sem prejuízo dos demais previstos na Lei, são obrigações dos/as arrendatários/as:
  - a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;
  - b) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município obrigatórias nos termos da Lei e do regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
  - c) Utilizar a habitação como residência permanente e de forma contínua, não se ausentando, nem o próprio, nem o seu agregado familiar, por um período consecutivo superior a 6 (seis) meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil e artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, desde que comunicadas e comprovadas, por escrito, de acordo com o disposto no artigo 37.º do presente regulamento.
  - d) Avisar imediatamente o Município de Olhão sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação ou o prédio suscetível de causar danos aos mesmos ou de pôr em perigo pessoas e bens;
  - e) Não realizar qualquer tipo de obras na habitação sem prévia comunicação escrita e prévia autorização do Município de Olhão;
  - f) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários sempre que solicitados pelo Município, no âmbito da gestão do parque habitacional do Município de Olhão.
  - g) No final da ocupação da habitação, restituir a habitação no estado em que a recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, designadamente, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização, ficando obrigado/a a indemnizar o Município de todos os prejuízos que se verificarem.
  - h) Permitir ao Município o acesso à habitação para efeitos do n.º 2 do artigo 44.º do regulamento.
- 2- São deveres dos/as arrendatários/as:
  - a) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no respetivo contrato;
  - b) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
  - c) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água, esgotos e gás, assumindo os custos das reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
  - d) Não proporcionar hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos decorrentes da titularidade da ocupação da habitação;
  - e) Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
  - f) Responsabilizar-se pela reparação de quaisquer danos que provoquem na habitação ou nas partes comuns do prédio;
  - g) Utilizar a habitação de acordo com a Lei e a ordem pública;
  - h) Pautar a sua conduta pelos princípios de respeito e de urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da utilização da habitação;

- i) Cumprir rigorosamente o período de silêncio, entre as 23h00 de um dia e as 7h00 do dia seguinte, bem como respeitar a demais legislação em vigor aplicável em matéria de ruído;
  - j) Não comprometer a tranquilidade do prédio com sons, vozes, música ou outros, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados, de modo a que os ruídos não perturbem os demais moradores do prédio;
  - k) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
  - l) Não fazer fogueiras, nem produzir fumos seja por que forma for, sendo expressamente vedada, nomeadamente, a realização de assados de carvão ou queimadas na habitação, nas varandas, entradas e partes comuns do prédio, e na via pública adjacente aos prédios;
  - m) Não exercer na habitação e nas partes comuns do prédio qualquer atividade comercial ou industrial;
  - n) Não armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis;
  - o) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados em contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e salubridade do prédio, assim como a saúde dos moradores;
  - p) Não colocar nas varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados e seguros quanto à sua possibilidade de queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou via pública;
  - q) Resolver pacificamente conflitos familiares e de vizinhança;
  - r) Não provocar, participar ou intervir em desacatos ou conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança.
  - s) Não afetar a habitação nem as partes comuns do prédio a usos, práticas e atividades ilícitas ou qualificadas pela Lei como crime.
- 3- Para além dos/as arrendatários/as e moradores das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente a habitação, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente regulamento, sendo os/as arrendatários/as da respetiva habitação responsáveis, ainda que, solidariamente, pelos comportamentos daqueles.
  - 4- Os deveres previstos, pelo presente regulamento, para os titulares da ocupação da habitação são aplicáveis aos restantes elementos do respetivo agregado familiar.

#### Artigo 43.º

##### **Obras nas habitações**

- 1- Os/as arrendatários/as só podem realizar obras no interior da habitação, quando estas se encontrem devidamente autorizadas pelo Município, mediante prévio requerimento para o efeito, nos termos previstos no presente artigo.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, só será autorizada a realização de obras, caso se encontrem cumulativamente reunidos os seguintes requisitos:
  - a) As obras pretendidas não alterem as características estruturais, designadamente o número de divisões e tipologia da habitação;
  - b) Não prejudiquem ou alterem o arranjo estético ou a linha arquitetónica do edifício onde a habitação se insere;
  - c) As obras sejam executadas com observância e em cumprimento das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares de natureza urbanística aplicáveis;
  - d) As obras não afetem, nem prejudiquem as habitações ou as partes comuns, nem alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e a estabilidade e segurança do edifício.
- 3- É expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura existente, a natureza e cor dos materiais de revestimento



- exterior o seu arranjo estético, colocação de papel de parede, bem como aqueles de que resulte aumento da área de pavimento ou de implantação.
- 4- Os/as arrendatários/as das habitações podem, desde que previamente autorizados pelo Município mediante requerimento, realizar a expensas suas pequenas obras de conservação ou reparação, que sejam da sua responsabilidade, nomeadamente:
    - a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;
    - b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
    - c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;
    - d) Substituição de vidros partidos;
    - e) Pinturas interiores, mantendo a cor original.
  - 5- Os/as arrendatários/as ficam responsáveis, a expensas suas e com a maior brevidade possível, pela reparação de quaisquer danos causados nas outras habitações, nas partes comuns do prédio ou na própria habitação, bem como, pelos prejuízos causados para a segurança, estabilidade, salubridade, estética e uniformidade exterior do prédio e das demais habitações, resultantes de indevida e anormal utilização da habitação de que são titulares por arrendamento por causas que lhes sejam imputáveis.
  - 6- As feitorias e obras de conservação realizadas na habitação consideram-se integradas no edificado e reverterem para o Município, não conferindo direito a qualquer tipo de compensação ou indemnização em caso de cessação do contrato de arrendamento.

#### Artigo 44.º

##### **Vistoria à habitação**

- 1- O Município de Olhão pode, a todo o tempo, vistoriar as habitações municipais arrendadas.
- 2- A vistoria a que alude o número anterior tem por propósito:
  - a) Fiscalizar o cumprimento, pelos/as arrendatários/as, das obrigações e deveres a que estão vinculados ao abrigo do presente regulamento;
  - b) Verificar o estado de conservação das habitações;
  - c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, nomeadamente, mas não só, os destinados a implementar medidas de segurança e a corrigir anomalias e problemas existentes na habitação, nas habitações adjacentes ou nas partes comuns.
- 3- A realização de vistoria será previamente notificada ao/à arrendatário/a por qualquer meio legalmente admissível.
- 4- Da vistoria realizada é elaborado relatório com a descrição, das diligências efetuadas e dos trabalhos neles realizados.~
- 5- A recusa em permitir o acesso à habitação, para os efeitos previstos no n.º 2, consubstancia incumprimento da obrigação prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 42.º
- 6- Em caso de recusa ilegítima do acesso à habitação, após prévia notificação do/a arrendatário/a, o Município de Olhão poderá determinar a entrada coerciva na habitação.

#### Artigo 45.º

##### **Animais de companhia**

- 1- A permanência de animais de companhia nas habitações é admitida nos termos e limites estabelecidos por Lei, desde que, a mesma se coadune com as características da habitação e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo, sendo condições obrigatórias:
  - a) Que a permanência do animal de companhia não seja suscetível de provocar ruído ou incómodo para a vizinhança, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade ou condições higio-sanitárias da mesma;

- b) Que o animal de companhia se encontre mantido em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;
  - c) Que o animal de companhia em questão esteja devidamente registado, desparasitado e vacinado, e sejam cumpridos os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.
- 2- É interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como a sua circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.
  - 3- Sem prejuízo do disposto no n.º 1, não é admitida a permanência ou detenção na habitação de qualquer animal considerado como perigoso ou potencialmente perigoso, nos termos da Lei.
  - 4- Os/As arrendatários/as são inteiramente responsáveis, pela permanência do seu animal de companhia na habitação, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, pelo que, caso ocorram, respondem pelos danos e prejuízos por eles causados.

#### Artigo 46.º

##### **Litígios e conflitos entre moradores**

Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios de habitação social do Município, nomeadamente casos de agressão física ou verbal ou outros factos passíveis de configurar prática de crime, deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

#### **SECÇÃO VI**

##### **Partes comuns**

#### Artigo 47.º

##### **Partes de utilização comum**

São partes comuns dos edifícios todas as áreas que não sejam de uso exclusivo de qualquer um dos arrendatários, designadamente:

- a) Átrios de entrada;
- b) Patamares;
- c) Escadas;
- d) Portas existentes nos espaços comuns;
- e) Corredores de uso ou passagem comum;
- f) Espaços destinados a caixas do correio;
- g) Fachadas do edifício;
- h) Telhados ou terraços de cobertura;
- i) Instalações técnicas e equipamentos;
- j) Instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de água e outras semelhantes;
- k) Elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente, alicerces, pilares e paredes-mestras.

#### Artigo 48.º

##### **Uso das partes comuns**

- 1- Os moradores são obrigados a utilizar as partes comuns de acordo com a finalidade a que se destinam de modo a evitar que as mesmas sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso, devendo também contribuir para a respetiva preservação e valorização, respeitando rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores no que às mesmas diz respeito.
- 2- No que respeita às partes comuns do prédio, é expressamente proibido aos moradores:
  - a) Guardar nas partes comuns do edifício bens próprios;

- b) Ocupar os espaços de uso comum, designadamente entrada, átrio, patamares, escadas ou qualquer parte comum dos edifícios com objetos pessoais ou coisas móveis de qualquer espécie;
  - c) Sujar as partes comuns;
  - d) Realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio;
  - e) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;
  - f) Manter animais de companhia ou outros nas partes comuns e permitir nelas a sua livre circulação;
  - g) Realizar qualquer tipo de obras e alterações nas partes e espaços comuns do prédio;
  - h) Instalar, no interior ou exterior do prédio, qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, por exemplo, marquises, antenas, telheiros, ou outros, ficando as despesas com a sua desinstalação a cargo dos/as arrendatários/as;
  - i) Fumar dentro do prédio, nomeadamente nos patamares e escadas;
  - j) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone ou televisão por cabo;
  - k) Realizar ligações clandestinas às redes de prestação pública de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
  - l) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio;
  - m) Aceder à cobertura do edifício por questões de segurança e manutenção.
- 3- São deveres dos moradores no uso das partes comuns:
- a) Fazer um normal uso do prédio e suas partes comuns, interiores e exteriores, de forma a garantir o bom funcionamento da respetiva entrada e a normal utilização do prédio por todos os seus moradores;
  - b) Não adotar, ou permitir às demais pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, de afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da sua entrada, ou que provoquem incómodo para o bem-estar dos restantes moradores;
  - c) Preservar a caixa do correio que lhe é atribuída;
  - d) Manter a porta do edifício fechada, por razões de segurança e de modo a que o acesso seja restringido aos moradores do prédio;
  - e) Manter as zonas de circulação livres e desimpedidas;
  - f) Manter os espaços comuns em bom estado de conservação e limpeza, devendo recolher quaisquer resíduos ou sujidades que eventualmente sejam provocadas no âmbito da utilização do prédio.

#### Artigo 49.º

##### **Limpeza e encargos dos espaços comuns**

- 1- A limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social, por exemplo, entradas, átrios, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum, é da responsabilidade dos/as arrendatários/as.
- 2- As partes estipulam por escrito o regime dos encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviço de interesse comum.

## SECÇÃO VII

### Cessação do contrato de arrendamento apoiado

#### Artigo 50.º

#### Resolução pelo Município de Olhão

- 1- Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado, pelo Município, sem prejuízo de outras causas de resolução previstas em demais legislação aplicável:
  - a) O incumprimento de qualquer das obrigações ou deveres previstos no artigo 42.º do presente regulamento;
  - b) O conhecimento pelo Município da existência de uma das seguintes situações, designadamente quando o/a arrendatário/a ou qualquer membro do agregado familiar:
    - i) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
    - ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido/a de facto com o/a titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 7.º;
    - iii) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
    - iv) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.
    - v) Ultrapassasse o limite máximo fixado em função do resultado da fórmula de cálculo de rendimentos determinada na alínea g) do artigo 9.º do presente regulamento.
  - c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
  - d) A permanência na habitação, por período superior a 1 (um) mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município.
- 2- É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:
  - a) A violação de regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança;
  - b) A utilização do prédio e da habitação arrendada para fins e atividades contrários à Lei, aos bons costumes ou à ordem jurídica;
  - c) O uso do prédio e da habitação arrendada para fim diverso daquele a que se destina.
- 3- É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a 3 (três) meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do/a arrendatário/a, sem prejuízo do disposto nos números 3 a 5, do artigo 1084.º do Código Civil.
- 4- É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento no caso do/a arrendatário/a se constituir em mora superior a 14 dias no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 (doze) meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto no n.º 3 e 4 do artigo 1084.º do Código Civil.
- 5- É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na Lei.
- 6- A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação escrita ao/a arrendatário/a, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

- 7- Na comunicação referida no número anterior, o Município deve fixar um prazo mínimo de 90 (noventa) dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o/a arrendatário/a ponha fim à causa que a fundamentou.
- 8- Nos casos previstos na subalínea v) da alínea b) do n.º 1 é inexigível ao Município a manutenção do arrendamento constituindo fundamento de resolução do contrato quando se verifique em sede reavaliação da renda nos termos do artigo 31.º, a ocorrência de alterações aos rendimentos, mantidas durante três anos consecutivos, sendo para o efeito devidamente notificado.

#### Artigo 51.º

##### **Cessação do contrato por renúncia**

- 1- Considera-se haver renúncia do/a arrendatário/a ao arrendamento apoiado quando esta não esteja a ser usada por ele, ou pelo agregado familiar, por período seguido superior a 6 (seis) meses, a contar da data da primeira comunicação do Município, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.
- 2- Sem prejuízo do disposto na alínea c), do n.º 1 do artigo 42.º do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (seis) meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do/a arrendatário/a ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do Município devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
  - b) Tenha sido afixado edital na porta de entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias seguidos, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
  - c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente à habitação, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 26.º da Lei 81/2014, na sua redação atual.
- 3- A comunicação e o aviso devem referir:
  - a) Que o Município tem conhecimento do não uso da habitação por parte do/a arrendatário/a ou do agregado familiar, consoante o caso;
  - b) Que o não uso da habitação por período superior a 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
  - c) O prazo de 30 (trinta) dias, de que o/a arrendatário/a e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos 6 (seis) meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.
- 4- A cessação do contrato opera no termo do prazo de 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 do presente artigo e confere ao Município o direito de tomar posse da habitação e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nela existentes, se após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias sobre a tomada de posse da habitação não forem reclamados.

#### Artigo 52.º

##### **Despejo**

- 1- Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Olhão, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes nos termos da lei, nomeadamente seguindo os trâmites previstos no Código do Procedimento Administrativo.
- 2- As decisões relativas ao despejo são da competência do órgão executivo do Município de Olhão, sem prejuízo da possibilidade de delegação no Presidente da Câmara Municipal, no Vereador do pelouro, ou Conselho de Administração, com competência delegada.

- 3- Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.
- 4- Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do/a arrendatário/a.

#### Artigo 53.º

##### **Ocupação sem título**

- 1- São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de qualquer habitação propriedade do Município de Olhão, por quem não detenha contrato de arrendamento, documento de atribuição da mesma ou autorização concedida pelo Município que permitam a ocupação.
- 2- Quando, pelo Município, sejam verificadas situações de ocupação sem título, designadamente, através dos seus serviços de fiscalização, estes notificam o ocupante para, no prazo não inferior a 3 (três) dias úteis, desocupar a habitação e entregá-la livre de pessoas e bens.
- 3- A notificação referida no número anterior deve, para além do prazo, conter o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
- 4- Caso o ocupante não proceda, voluntariamente, à desocupação e entrega da habitação, há lugar a despejo imediato, a realizar nos termos do artigo 28.º da Lei 81/2014, na sua redação atual, cabendo ao Município de Olhão ordenar e mandar executá-lo.

#### Artigo 54.º

##### **Comunicações**

As comunicações entre o senhorio e o/a arrendatário/a ou ocupante da habitação são realizadas nos termos do artigo 34.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

## **CAPÍTULO V**

### **Fiscalização e sanções**

#### Artigo 55.º

##### **Exercício da atividade de fiscalização**

- 1- O Município de Olhão exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo a mesma desenvolvida pela Fiscalização Municipal bem como pelas autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.
- 2- Os fiscais municipais devem fazer-se acompanhar de cartão de identificação, que exibem sempre que solicitado.

#### Artigo 56.º

##### **Objeto da fiscalização**

- 1- A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos do interesse público em violação das normas legais e regulamentares constantes do presente regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar a prática de um ilícito de mera ordenação social previsto e punido como contraordenação.
- 2- A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização da habitação em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes.

Artigo 57.º

**Remoção, reposição e limpeza de espaços comuns**

- 1- Em caso de ocupação indevida dos espaços comuns do edifício, nos termos da alínea b), do n.º 2, do artigo 48.º, o/a arrendatário/a deve proceder à remoção de todos os objetos de uso pessoal, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação para o efeito.
- 2- No prazo previsto no número anterior, deve o/a respetivo/a arrendatário/a proceder ainda à limpeza e reposição do espaço nas condições em que se encontrava antes da data de início da ocupação indevida dos espaços comuns do edifício.

Artigo 58.º

**Execução coerciva e posse administrativa**

- 1- Sem prejuízo da responsabilidade contraordenacional, o Presidente da Câmara Municipal pode ainda ordenar a cessação da ocupação dos espaços comuns do edifício, bem como a demolição ou remoção de quaisquer obras ou elementos que hajam aí sido construídos ou instalados indevidamente, e que impliquem alteração do aspeto do espaço comum, do exterior da fração ou prejudiquem o arranjo estético do edifício, fixando um prazo para o efeito.
- 2- Decorrido o prazo fixado para o efeito sem que as ordens de cessação e de remoção se mostrem cumpridas, o Presidente da Câmara Municipal determina a remoção ou demolição coerciva por conta do infrator.
- 3- Quando necessário para a operação de remoção ou demolição, nomeadamente para garantir o acesso de funcionários ao local, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a posse administrativa, de acordo com o disposto no artigo 180.º do Código de Procedimento Administrativo.
- 4- O ato administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao/à arrendatário/a, quando for possível identificá-lo, por carta registada com aviso de receção ou entregue em mão nos termos da alínea d), e) e f) do n.º 4 do artigo 34.º da Lei 81/2014, 19 de agosto, na sua redação atual.
- 5- A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o ato referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o prédio, bem como todos os objetos pessoais que ali se encontram.
- 6- Em casos devidamente justificados, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar a transferência ou a retirada dos objetos do local, notificando o infrator do local onde estes sejam depositados.
- 7- A posse administrativa mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respetiva medida de tutela da legalidade, caducando no termo do prazo fixado para a mesma.

Artigo 59.º

**Despesas com a execução coerciva**

- 1- As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que o Município tenha de suportar para o efeito, são imputáveis ao infrator.
- 2- Quando as quantias referidas no número anterior não forem pagas voluntariamente no prazo de 20 (vinte) dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente.

Artigo 60.º

**Depósito**

- 1- Sempre que o Município proceda à remoção de bens, nos termos previstos nos artigos anteriores ou no decurso de tomada de posse da habitação, após qualquer forma de cessação do contrato de arrendamento, ou ocupação sem título devem os infratores ser notificados para, no prazo de 10 (dez) dias, proceder ao levantamento do material em local indicado para o efeito.

- 2- Não procedendo o interessado ao levantamento do material removido no prazo previsto no artigo anterior, fica o mesmo sujeito ao pagamento de um encargo calculado por dia/por m<sup>2</sup>, a pagar ao Município, a título de depósito, ou o custo que o Município tenha suportado perante terceiros para esse efeito.
- 3- Em caso de não cumprimento do prazo disposto no n.º 1, deve o interessado apresentar comprovativo do pagamento do encargo devido, para efeitos de levantamento do material removido.
- 4- Decorrido o prazo de 60 (sessenta dias) dias, a contar da data da notificação prevista no n.º 1, sem que o interessado proceda ao levantamento do material removido, considera-se aquele perdido a favor do Município, devendo a Câmara Municipal deliberar expressamente a sua aceitação após a devida avaliação patrimonial.

#### Artigo 61.º

##### **Responsabilidade**

O Município não se responsabiliza por eventuais danos, perda ou deterioração dos bens, que possam advir da remoção coerciva ou seu depósito, não havendo lugar ao pagamento de qualquer indemnização ou compensação.

#### Artigo 62.º

##### **Contraordenações e coimas**

- 1- Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento nos termos do artigo 50.º e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constitui a prática de um ilícito de mera ordenação social previsto e punido como contraordenação, a prática das seguintes condutas:
  - a) O uso da habitação para fim diferente daquele a que se destina;
  - b) A existência de animais de companhia em número superior ao permitido por Lei na habitação;
  - c) A existência de cães perigosos e de raça potencialmente perigosa, nos termos da Lei;
  - d) A existência de animais não legalizados, nos termos da legislação em vigor;
  - e) A existência de animais de companhia que prejudiquem as condições higio-sanitárias da habitação ou incomodem a vizinhança;
  - f) A produção de ruído incomodativo;
  - g) Provocar fumos, fuligens, vapores e cheiros que possam perturbar os vizinhos;
  - h) Não assegurar o bom estado de conservação da habitação, designadamente, portas, armários, janelas, vidros, estores, paredes, pavimentos, canalizações, autoclismos e torneiras;
  - i) Não facultar o exame ou vistoria, pelos funcionários municipais, das condições da habitação;
  - j) Provocar danos nas habitações e/ou nas partes comuns, nomeadamente os que resultem do previsto no n.º 3 do artigo 43.º bem como na alínea b) do n.º 3 do artigo 48.º;
  - k) Não zelar pelo bom estado de conservação e higiene da habitação atribuída;
  - l) Realizar, sem autorização prévia do Município de Olhão, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou que de qualquer forma impliquem a alteração do aspeto exterior da mesma ou prejudiquem o arranjo estético do edifício;
  - m) A violação de qualquer das alíneas a que se refere o n.º 2 do artigo 48.º.
- 2- As infrações do disposto no número anterior são punidas com uma moldura da coima graduada nos seguintes termos:
  - a) As infrações do disposto nas alíneas f) e g) são puníveis com coima graduada de ¼ a 2 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;



- b) As infrações do disposto na alínea m) são puníveis com coima graduada de ½ a 3 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;
- c) As infrações do disposto nas alíneas a) b) c), d) e e) são puníveis com coima graduada de 1 a 3 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;
- d) As infrações do disposto nas alíneas h), i), j), k) e l) são puníveis com coima graduada de 1 a 4 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas.

Artigo 63.º

**Reincidência**

- 1- É punido como reincidente quem cometer uma infração praticada com dolo, depois de ter sido condenado por outra infração praticada com dolo.
- 2- Em caso de reincidência, o limite mínimo constante da moldura contraordenacional é elevado para o dobro, não podendo a coima a aplicar em concreto ser inferior à anteriormente aplicada.

Artigo 64.º

**Competência sancionatória**

- 1- A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada ou subdelegada nos termos da Lei.
- 2- O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, mesmo nos casos em que venham a ser cobradas em juízo.

Artigo 65.º

**Responsabilidade civil e criminal**

A aplicação das sanções supra referidas não isenta o infrator da eventual responsabilidade civil ou criminal emergente dos factos praticados.

Artigo 66.º

**Cumprimento do dever omitido**

Sempre que a contraordenação resulte de omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

Artigo 67.º

**Direito subsidiário**

No que respeita à matéria de contraordenações aplica-se, subsidiariamente, em tudo o que o presente Regulamento for omissivo, o Regime Geral das Contraordenações e Coimas constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual.

**CAPÍTULO VI**

**Disposições transitórias e finais**

Artigo 68.º

**Aplicação no tempo**

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

Artigo 69.º

**Direito subsidiário**

Em tudo o que não se encontre especificamente previsto neste Regulamento é aplicável o disposto na Lei n.º 81/2014, na sua redação atual, no Código Civil, no Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável, com as devidas adaptações.

Artigo 70.º

**Interpretação e preenchimento de lacunas**

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas que surjam na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas as suas lacunas recorrendo aos critérios legais e mediante deliberação da Câmara Municipal de Olhão, sem prejuízo da competência legal dos tribunais.

Artigo 71.º

**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento, fica revogado o anterior regulamento de atribuição e gestão das habitações sociais do Município de Olhão.

Artigo 72.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no oitavo dia após a sua publicação em Diário da República.