



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

E D I T A L N. 33/2020

Dra. Cristina Lasalete Cardoso Vieira, Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, torna público, nos termos do disposto na alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, conjugado com o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em reunião realizada no dia 13 de fevereiro de 2020, deliberou aprovar e submeter a apreciação pública o **«Projeto de Regulamento do Parque Habitacional do Município do Marco de Canaveses»**, para cumprimento do disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro.

Mais torna público, em cumprimento da mesma deliberação, que durante o período de 30 dias úteis a contar da data da publicação na 2.ª série do Diário da República, o referido projeto de regulamento poderá ser consultado no Edifício dos Paços do Concelho, nos Serviços de Atendimento ao Público, bem como no sítio www.cm-marco-canaveses.pt. e sobre o qual os interessados poderão apresentar as suas sugestões ou observações, por escrito e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, no horário normal de expediente e durante o referido prazo, que podem ser entregues, pessoalmente, nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, ou via postal, a serem remetidos para o Largo Sacadura Cabral, 4630-219 Marco de Canaveses, ou, ainda, por correio eletrónico para info@cm-marco-canaveses.pt.

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo e no sítio da Internet supra referido.

Marco de Canaveses e Paços do Concelho, aos 18 dias do mês de fevereiro de 2020.

A Presidente da Câmara Municipal. Dra. Cristina Lasalete Cardoso Vieira



**REGULAMENTO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DO MARCO
DE CANAVESES**

Nota Justificativa

1. O início do procedimento relativo ao Regulamento do Parque Habitacional do Município do Marco de Canaveses foi autorizado pela Sr.^a Presidente da Câmara e foi objeto de publicitação na Internet, no sítio do Município, no dia 29 de julho de 2019, para a constituição de interessados. Nenhuma pessoa, singular ou coletiva, manifestou o propósito de se constituir interessada no procedimento.

A presente iniciativa advém da necessidade de regulamentar a matéria respeitante à habitação social de acordo com o tecido legislativo existente, designadamente dos diplomas prolatados em consequência da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu, entre outros, o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais.

No que concretamente diz respeito à habitação social, a Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, transferiu para os órgãos municipais a gestão dos programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, determinando, ainda, que a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado fossem transferidos para os municípios através de diploma próprio, prescrição esta que se veio a concretizar pelo Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro.

A elaboração do presente Regulamento destina-se, nos termos expostos, a concretizar e sedimentar as novas incumbências dos órgãos municipais no que à habitação social diz respeito.

2. As medidas projetadas correspondem à previsão normativa de uma realidade já existente, visando preencher o espaço entre a lei e a atuação administrativa concreta que já se vinha a verificar. Com efeito, os procedimentos de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, os critérios de acesso, a formalização do pedido de habitação, os critérios de ponderação, etc., correspondem à prática que tem vindo a ser aplicada pelo Município, pelo que a aprovação do presente Regulamento não comporta uma mudança desse *modus operandi* e, nessa medida, não acarreta a criação de novos ou mais complexos procedimentos para os munícipes.

A nova regulamentação implicará para os respetivos beneficiários o pagamento de uma renda, determinada pela aplicação de uma taxa de esforço ao

rendimento mensal corrigido do agregado familiar. No entanto, a este encargo corresponde, desde logo, o benefício de usufruto de uma habitação a um preço significativamente abaixo do mercado, pelo que se entende que aquele encargo é largamente suplantado por este benefício.

Acresce que, além da renda ser apoiada, são vários os benefícios inerentes à regulamentação do regime da habitação social, como sejam, a possibilidade de identificação *in loco* das problemáticas sociais existentes, o mais eficaz apoio aos agregados carenciados, o acompanhamento mais próximo da implementação de programas de apoio, a salvaguarda, de forma mais eficiente, da integridade dos espaços em questão e ainda, claro está, a transparência que a concretização de tal regulamentação acarreta.

Os impactos de natureza económica e financeira para os operadores regulados são, assim, mínimos, quando comparados com os benefícios decorrentes da concessão de habitações em regime de arrendamento apoiado, inexistindo impactos negativos de outra natureza (ambientais, coesão social, segurança, etc.) que cumpra quantificar.

Conclui-se, nos termos expostos, que a ponderação custos e benefícios da medida vinda de referir tem um balanço final positivo.

PREÂMBULO

O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa consagra o princípio fundamental de que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, cabendo ao Estado promover e estatuir todas as medidas políticas que permitam que o imperativo constitucional se torne realidade.

Nos termos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, os Municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal, cumprindo-lhes, assim, realizar funções sociais de interesse público para a proteção das famílias carenciadas, famílias cujos rendimentos sejam considerados nos limites da carência económica.

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, relativa ao novo regime de arrendamento apoiado para habitação, veio aprofundar o modelo de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, materializando um conjunto disciplinador de princípios que passam pela definição de um novo método de cálculo da renda apoiada, mas também pelos procedimentos a respeitar no processo de atribuição de habitações no seio do regime de renda apoiada.

A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que estabelece as bases do direito à habitação, veio efetivar as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos.

Acresce que, no âmbito do processo de transferência de competências, desencadeado pela Lei n.º 50/2018 de 16 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, foram atribuídas novas competências aos municípios que necessitam, agora, de ser previstas e regulamentadas.

Neste sentido, a Câmara Municipal do Marco de Canaveses, em consonância com as funções estabelecidas nos referidos diplomas, e no desenvolvimento da sua política social e persecução de um interesse público para o realojamento das famílias carenciadas de habitação no nosso concelho responde às situações de precariedade habitacional em obediência aos princípios da igualdade e da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

Decidiu, assim, elaborar-se o presente Regulamento, que tem como objetivo primordial o estabelecimento de regras que se adequem à natural evolução dos fenómenos e conseqüente mudança legislativa e de terminologia verificadas nesta matéria, de forma a garantir uma completa regulação dos direitos e deveres na relação entidade gestora/arrendatários.

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º - Lei habilitante

As disposições constantes do presente Regulamento são elaboradas ao abrigo e nos termos dos artigos 65.º, 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, do artigo 17.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, do Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho e do Decreto Regulamentar 50/77, de 11 de agosto.

Artigo 2.º - Objeto

1. O presente regulamento define as regras e estabelece as condições aplicáveis à gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional do Município do Marco de Canaveses, disciplinando a fruição dos imóveis pelos moradores deles arrendatários e à gestão do regime de arrendamento apoiado.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, estão compreendidos no parque habitacional todos bens imóveis destinados a habitação social que são propriedade do Município do Marco de Canaveses, integrados ou não em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação do Município do Marco de Canaveses, é subordinada ao regime do arrendamento apoiado.

Artigo 3.º - Âmbito

1. Ficam sujeitos ao presente Regulamento todos os bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional do Município do Marco de Canaveses, os quais se encontram identificados na página de internet do Município, independentemente do regime jurídico e do instrumento que titule a sua ocupação.

2. Ficam, igualmente, abrangidos pelo presente Regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no artigo anterior.

Artigo 4.º - Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) «Agregado familiar», a pessoa ou o conjunto de pessoas que residem em economia comum e que integram uma candidatura a habitação em regime de arrendamento apoiado, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;

b) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

c) «Dependente», o qualquer um dos elementos do agregado familiar que não seja maior ou emancipado ou que não aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;

d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro de 2014, que dela faz parte integrante;

e) «Habitação», a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma;

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 auferidos 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 o 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 Pessoa Singulares, calculando o total de rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3º. do Decreto-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 primeiro dependente;

ii. 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii. 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente para além do segundo;

iv. 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v. 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi. 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii. a quantia resultante da aplicação do fator de capacitação, constante do anexo I da lei em vigor, ao indexante dos apoios sociais;

i) «Residência permanente», a residência onde está instalado o lar do agregado familiar, onde este faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.

Artigo 5.º - Exclusões

1. Ficam excluídos do presente regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários, mas sem raiz social;

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

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

Artigo 6.º - Taxas

Os atos e serviços objeto do presente Regulamento estão sujeitos ao pagamento de taxas, nos termos previstos no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas (RMTOR) em vigor.

Artigo 7.º - Delegação e subdelegação de competências

1. As competências atribuídas pelo presente Regulamento à Câmara Municipal do Marco de Canaveses podem ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação em qualquer dos Vereadores.

2. As competências atribuídas pelo presente Regulamento ao Presidente da Câmara Municipal do Marco de Canaveses podem ser delegadas em qualquer dos Vereadores.

Capítulo II

Atribuição de Habitação Social Municipal

Secção I

Acesso

Artigo 8.º - Condições de Acesso

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que reúnam as condições de acesso estabelecidas no artigo 5.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, bem assim, no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro ou em situação de impedimento, nos termos do artigo 22.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

2. A qualidade de arrendatário pode ser assumida por um ou por ambos os cônjuges ou equiparados.

3. Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente Regulamento e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

Secção II

Atribuição das habitações

Artigo 9.º - Procedimentos de atribuição

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Concurso por classificação;
- b) Concurso por sorteio;
- c) Concurso por inscrição.

Artigo 10.º - Critérios

1. Os concursos para atribuição do direito de habitação em regime de arrendamento apoiado referidos no artigo anterior obedecerão às regras contidas no presente Regulamento e aos critérios aprovados pela Câmara Municipal, para cada um dos procedimentos concursais.

2. Cada processo de concurso será composto por anúncio, publicidade e com os elementos constantes do artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, sem prejuízo de outros elementos ou documentos que a Câmara Municipal entenda incluir no procedimento.

Artigo 11.º - Critérios de acesso

1. O alojamento em fogos de habitação social terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos interessados.

2. Não estará preenchido o requisito de grave carência económica e habitacional quando:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, 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 de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

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

d) Existam sérios e fundados indícios de comportamento individual ou em conluio dos elementos do agregado familiar para ocultar as respetivas situações patrimoniais, com o intuito de, assim, preencher os requisitos habilitadores da atribuição de uma habitação social.

3. A Câmara Municipal pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I.P.), informação sobre a composição e os rendimentos do agregado e titularidade de bens móveis ou imóveis, através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através do ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo da prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

Artigo 12.º - Impedimentos

1. Constituem impedimentos para a atribuição e manutenção do arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Os candidatos que não reúnam os requisitos previstos no artigo 8.º do presente Regulamento;

b) Os candidatos que se encontrem numa das situações previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

c) Quem não tenha instruído as candidaturas com todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso a aprovar pela Câmara Municipal do Marco de Canaveses, nos termos do artigo anterior;

d) Quando subsistir dívida referente a rendas de habitação social para com o Município do Marco de Canaveses;

e) O candidato ou arrendatário que, para o efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

f) Quando o representante ou qualquer elemento do agregado familiar tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação social nos últimos

quatro anos, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de ocupação do fogo;

g) Quando, comprovada e fundadamente, se conheça que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integrem é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras, possa colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;

h) Que estejam suportadas em declarações falsas ou erróneas, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação social.

2. O arrendatário deve comunicar à Câmara Municipal a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3. Os candidatos admitidos serão inscritos na lista indicada no n.º 3 do artigo 13.º do presente Regulamento.

4. As candidaturas já admitidas poderão, a todo o tempo, ser excluídas, caso se venha a constatar a existência de algum dos impedimentos previstos nos números anteriores.

5. A decisão de não admissão ou de exclusão de candidaturas será notificada aos candidatos, acompanhada da respetiva fundamentação.

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

7. Sempre que se mostre necessário, poderá ser solicitada a revalidação ou atualização da candidatura.

Secção III

Procedimento de atribuição

Artigo 13.º - Formalização do pedido de habitação

1. O pedido de atribuição de uma habitação social é formalizado por escrito, contendo uma caracterização socioeconómica do requerente e do seu agregado, complementado com os seguintes documentos:

a) Cópia dos documentos de identificação de todos os elementos do agregado familiar, nomeadamente, bilhete de identidade/cartão de cidadão, cédula de nascimento/assento de nascimento, número de identificação fiscal (NIF) e o endereço de correio eletrónico adotado para efeito de comunicação no âmbito do presente Regulamento;

b) Indicação dos membros do agregado familiar que possuem a condição de candidatos

c) Comprovativos de rendimentos de todos os elementos do agregado familiar ou, na falta dos mesmos, declaração da Segurança Social, para a determinação do rendimento anual do agregado familiar, nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

d) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência na freguesia;

e) Declaração do serviço de finanças, emitida em nome do candidato, bem como dos demais elementos do agregado familiar, comprovativa da situação patrimonial;

f) Declaração comprovativa de instituição financeira relativamente à situação da execução de hipoteca sobre bem imóvel, se a ela houver lugar.

2. Os Serviços de Ação Social e Saúde da Divisão dos Assuntos Sociais e Desenvolvimento Económico do Município do Marco de Canaveses, responsável pela atualização da gestão do parque habitacional municipal garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público e universal.

3. O serviço a que alude o número anterior organizará uma relação nominativa e dinâmica de candidatos às habitações sociais do Município do Marco de Canaveses, que será pública e permanentemente atualizada em função das solicitações que forem sendo apresentadas e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados.

Artigo 14.º - Critérios de ponderação

1. A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

- a) Tipo e gravidade da carência habitacional dos agregados familiares;
- b) Composição, caracterização da condição de recursos dos agregados familiares.

2. A ordenação das candidaturas será determinada pela pontuação atribuída a cada uma delas, em resultado da aplicação de uma matriz que compreenderá a ponderação dos critérios enunciados no número anterior.

Artigo 15.º - Política de atribuição

1. A matriz para o preenchimento dos critérios de atribuição, prevista no n.º 2 do artigo anterior, representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional de raiz social.

2. A matriz e as instruções para a sua interpretação são públicas e estarão disponíveis para consulta no sítio da internet da Câmara Municipal do Marco de Canaveses e nos meios considerados mais adequados, nomeadamente em áreas de circulação livre.

Artigo 16.º - Regime de exceção

1. Os critérios identificados no artigo anterior não serão aplicados quando relevante motivo de interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.

2. A hipótese prevista no número anterior estará preenchida, designadamente, quando se verificarem necessidades de realojamento decorrentes:

- a) De situações de emergência e calamidade social;
- b) Da necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- c) Da necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.

3. Sempre que os motivos indicados no número anterior envolvam movimentos significativos no parque habitacional, serão previamente definidos pela Câmara Municipal e publicitados os critérios a implementar.

Artigo 17.º - Notificação da atribuição

1. O candidato será notificado da deliberação de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e para comparecer nos serviços municipais em hora e data para outorga do contrato.

2. A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do representante legal do candidato ou de algum dos elementos que compõem o seu agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.

3. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e nos termos do disposto no capítulo V do presente Regulamento.

4. A recusa infundada da habitação social atribuída determinará a cessação da utilização da habitação nos termos do n.º 6 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Capítulo III

Modificação do Agregado Familiar

Artigo 18.º - Modificação do agregado familiar

1. Qualquer alteração à composição do agregado familiar terá que ser obrigatoriamente comunicada à Câmara Municipal e acompanhada dos respetivos documentos probatórios para efeitos de atualização do referido agregado.

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

a) Nascimento de descendentes do arrendatário e/ou de elemento inscrito, desde que exista obrigação legal de convivência;

b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;

c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;

d) Casamento ou concretização da situação de união de facto relativa ao arrendatário ou elemento do agregado familiar;

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

4. As pretensões de integração de novos elementos no agregado familiar, nomeadamente reinscrição de filhos e/ou netos do arrendatário, serão apreciadas pela Câmara Municipal e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível, designadamente:

a) Situações de carência económica e habitacional superveniente;

b) Necessidade comprovada de suporte assistencial do arrendatário ou outro elemento do agregado familiar;

5. A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência da concessão, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para habitação social com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional do Município do Marco de Canaveses.

Artigo 19.º - Coabitações

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelotação do fogo arrendado.

Artigo 20.º - Exclusão de elementos do agregado familiar

1. A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente requerida à Câmara Municipal, por escrito, e devidamente justificada.

2. A Câmara Municipal decidirá da pretensão do arrendatário em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

3. Para além da situação prevista no número anterior, uma vez verificadas situações de incumprimento do presente Regulamento, e atendendo à gravidade e reiteração das mesmas, a Câmara Municipal pode determinar a exclusão de um

ou vários elementos do agregado familiar, oficiosamente ou a pedido do titular do agregado.

4. A decisão de exclusão é notificada por escrito ao titular do agregado e ao elemento excluído, conferindo prazo certo para o seu abandono voluntário da habitação.

5. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, a Câmara Municipal, pode determinar e executar o despejo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído, podendo para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes

Artigo 21.º - Subarrendamento e hospedagem

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

2. É, ainda, expressamente proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pela Câmara Municipal.

3. A Câmara Municipal pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar.

4. A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários pelo presente Regulamento e demais legislação aplicável.

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

Artigo 22.º - Transmissão

1. A morte ou o abandono, pelo arrendatário, da habitação social determina a caducidade do respetivo contrato no prazo de 20 dias úteis após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

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

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

4. Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de novo contrato de arrendamento apoiado.

Capítulo IV

Transferências de Habitação

Artigo 23.º - Condições gerais da transferência

1. A transferência dos agregados familiares para habitação social distinta, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente Regulamento, e desde que verificadas as seguintes condições gerais e cumulativas:

a) A disponibilidade de habitação com tipologia adequada à composição do agregado familiar;

b) Inexistência de dívida de renda;

c) Cumprimento do acordo de regularização de dívida celebrado nos termos do 34.º do presente Regulamento, de pelo menos 50 % do seu valor total;

d) Que a habitação arrendada se encontre em boas condições de conservação, salvo as deteriorações inerentes a um uso normal.

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

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

Artigo 24.º - Transferência por iniciativa do arrendatário

1. A Câmara Municipal pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outro fogo municipal, desde que a pretensão seja motivada:

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

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

c) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;

d) ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

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

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

4. Em caso de recusa, pelo arrendatário, em celebrar o contrato de arrendamento necessário para formalizar a transferência da habitação, a Câmara Municipal comunica a cessação da utilização da habitação com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação, em prazo não inferior a 90 dias, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 25.º - Transferência por iniciativa municipal

1. A Câmara Municipal pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outra habitação social nas seguintes circunstâncias:

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

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

c) Nas situações de reabilitação urbana que não incluam habitação, devendo ser acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente, o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamento específicos;

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

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

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

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

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

Capítulo V

Contrato de Arrendamento Apoiado

Secção I

Condições contratuais

Artigo 26.º - Forma e conteúdo do contrato

Sem prejuízo do disposto nos artigos 17.º e seguintes da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, a atribuição de habitação social municipal formaliza-se através da celebração de contrato de arrendamento por escrito, tendo como anexo o presente Regulamento e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- a) A identidade dos outorgantes;
- b) A composição do agregado familiar inicial e a respetiva identificação dos elementos que o compõem;
- c) A identificação e localização da habitação arrendada;
- d) O valor da renda, condições e formas de pagamento;
- e) O valor da comparticipação pela fruição das zonas comuns;
- f) A data da sua celebração;
- g) Prazo do arrendamento.

Artigo 27.º - Objeto do contrato

O contrato de arrendamento celebrado destina-se à habitação permanente e exclusiva do arrendatário e respetivo agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim.

Artigo 28.º - Prazo e renovação

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

Secção II

Renda

Artigo 29.º - Renda

1. O valor da renda mensal de uma habitação social a disponibilizar em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

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

3. Sem prejuízo do disposto no número 1 do presente artigo, o valor de referência do preço de renda mensal aplicável a uma habitação social no âmbito do regime de arrendamento apoiado deve ser calculado em concordância com o disposto no Anexo II da Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho.

Artigo 30.º - Rendimento anual e rendimento médio mensal

1. O rendimento anual do agregado familiar (RA) corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) cuja liquidação se encontre disponível, relativamente a cada um dos candidatos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. O rendimento anual de qualquer candidato, para efeitos de determinação do RA, deve ser apurado pela média mensal, multiplicada por 12, dos rendimentos auferidos pelo mesmo desde o momento em que se verifica a situação existente à data da candidatura, nos seguintes casos:

a) Quando não haja declaração de IRS cuja liquidação se encontre disponível relativamente aos dois anos fiscais anteriores à data de registo da candidatura; ou

b) Quando ocorra, após o primeiro semestre do ano civil anterior à data de registo da candidatura, alguma modificação relevante na fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social.

3. Nos casos previstos no artigo anterior, a quantia mensal e os candidatos aí referidos não são considerados no cálculo do RA.

4. O rendimento médio mensal (RMM) do agregado familiar corresponde a 1/12 do RA.

Artigo 31.º - Taxa de esforço e ocupação mínima

Nos contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do presente Regulamento:

a) O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do RMM do agregado familiar, calculado nos termos do artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

b) A tipologia do alojamento deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado familiar, nos termos do previsto na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho.

Artigo 32.º - Renda máxima e renda mínima

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 30.º do presente Regulamento, a renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do IAS vigente em cada momento.

2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

3. Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;

b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

4. Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.

5. O disposto no n.º 3 não prejudica a possibilidade de aceitação pela Câmara Municipal, na qualidade de senhoria, do faseamento com valores diferentes, sempre que concertado para o efeito.

Artigo 33.º - Atualização e revisão da renda

1. Há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário quando se verificarem as seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto à Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista no Rendimento Mensal Corrigido (RMG) em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2. A revisão da renda por iniciativa da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3. A reavaliação pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar à Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

5. O valor da renda atualizada ou revista não pode ser superior aos limites definidos no artigo anterior.

6. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, com o respetivo valor.

7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, a Câmara Municipal pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável à Câmara Municipal impossibilita-a de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

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

Artigo 34.º - Renda técnica

1. A Câmara Municipal, sem prejuízo de outras consequências legais previstas ou decorrentes dos títulos que legitimam a ocupação dos fogos habitacionais ou na legislação em vigor, aplicará a renda técnica, quando:

a) O arrendatário não apresente as declarações e comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado nos termos do artigo 13.º do presente Regulamento, ou proceda a uma apresentação incompleta depois de notificado, por escrito, para a necessidade de correção;

b) Essa consequência resulte, a título sancionatório, do incumprimento de obrigações impostas aos inquilinos municipais.

2. A aplicação da renda técnica, com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, será mantida até à data da apresentação das declarações e dos comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado ou até à cessação do direito de ocupação da habitação social, se aqueles não vierem a ser entregues no prazo fixado na interpelação dirigida pela Câmara Municipal.

3. A decisão de aplicação da renda técnica, bem como a respetiva fundamentação, será notificada, por escrito, ao arrendatário.

Artigo 35.º - Vencimento e pagamento da renda

1. Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2. O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato de arrendamento.

3. Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

4. Decorrido o prazo previsto, no contrato de arrendamento, e a partir do dia imediatamente seguinte, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

Artigo 36.º - Plano de pagamento

Os arrendatários que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão propor-se regularizar as prestações em falta através de um acordo de liquidação de dívida.

Secção III

Obrigações das partes

Artigo 37.º - Obrigações do arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pela Câmara Municipal;
- b) Facultar à Câmara Municipal a vistoria do fogo municipal;
- c) Utilizar a habitação social, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- d) Não conferir à habitação social um uso diferente do decorrente do contrato de arrendamento, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- e) Manter asseado a habitação social, bem como as demais zonas comuns;
- f) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), ou mantê-los nas áreas comuns, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;
- g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- h) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;

i) Manter a habitação social nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;

j) Restituir a habitação social, findo o prazo do contrato, sem quaisquer danos e deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato, sob pena de ter de pagar indemnização por danos, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

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

l) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança.

Artigo 38.º - Obrigações do Município

A Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, está vinculada ao cumprimento das seguintes obrigações:

a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, nos termos legalmente previsto;

d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;

f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos;

g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;

i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Secção IV

Cessação do Contrato de Arrendamento

Artigo 39.º - Forma da cessação do contrato

Os contratos de arrendamento apoiado poderão cessar por resolução pelo Município, mediante deliberação da Câmara Municipal, por renúncia do arrendatário ou por despejo.

Artigo 40.º - Resolução pela Câmara Municipal

1. Além de outras causas de resolução previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e no Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

b) O conhecimento pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 12.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 um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria.

2. Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 41.º - Cessação do contrato por renúncia

1. Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada pelo arrendatário ou pelo agregado família por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2. Considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 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 arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 70.º do presente Regulamento.

3. A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que a Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4. A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere à Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 60 dias sob a tomada de posse do locado que não forem reclamados.

Artigo 42.º - Ocupação sem título

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações propriedade do Município do Marco de Canaveses por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2. No caso previsto no número anterior, o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita para o efeito, pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, na qualidade de senhoria, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos da subsecção seguinte.

4. É aplicável às desocupações previstas no presente artigo, o disposto na subsecção seguinte.

Subsecção I

Despejo

Artigo 43.º - Competência

O despejo das habitações sociais propriedade do Município do Marco de Canaveses é objeto de deliberação da Câmara Municipal, na sequência da proposta do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada.

Artigo 44.º - Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.

Artigo 45.º - Causas de despejo

1. Constituem causas de despejo, para além das elencadas na legislação em vigor e das previstas no presente Regulamento, os seguintes factos:

a) O incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente Regulamento, apesar de previamente ser concedido aos arrendatários um prazo para a integral reposição da situação;

b) A falta de pagamento da renda, encargos ou despesas, nos termos e prazos previstos no presente Regulamento;

c) A não aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 33.º do presente Regulamento, devidamente notificada;

d) A recusa dos arrendatários, depois de devidamente notificados, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal em violação do disposto no presente Regulamento;

e) A recusa dos arrendatários, depois de devidamente notificados, em reparar os danos causados nas habitações e zonas comuns, causados por si ou pelo seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas incorridas com a reparação desses danos;

f) A recusa em ocupar de imediato casa própria ou arrendada;

g) A prestação de falsas declarações ou a omissão de informações que tenham contribuído para o acesso ou manutenção do arrendamento e o cálculo do valor da renda;

h) O incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que tenha admitido em coabitação permanente sem autorização prévia da Câmara Municipal;

- i) A posse ilegal da habitação;
- j) A ameaça à integridade física, tentativa de agressão ou agressão efetiva a qualquer colaborador do Município ou aos seus bens pessoais.

2. A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento determina a sua resolução e constitui fundamento para despejo.

3. A situação prevista na alínea i) do n.º 1 determina a posse imediata do bem.

Artigo 46.º - Resolução alternativa de conflitos

A Câmara Municipal pode recorrer à utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade de procedimentos na aplicação do presente Regulamento e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

Artigo 47.º - Proteção e acompanhamento no despejo

1. O despejo de habitação permanente não se pode realizar no período noturno, salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente, casos em que deve ser proporcionado apoio habitacional de emergência.

2. A Câmara Municipal não promoverá o despejo administrativo de indivíduos ou famílias vulneráveis sem garantir previamente soluções de realojamento, nos termos definidos na lei, sem prejuízo do número seguinte.

3. Em caso de ocupação ilegal de habitações sociais, o despejo obedece a regras procedimentais estabelecidas por lei.

4. Sempre que estejam reunidas as condições para despejo, são garantidas pelo Câmara Municipal, nomeadamente:

a) Desde o início e até ao termo de qualquer tipo de procedimento de despejo, independentemente da sua natureza e motivação, a existência de serviços informativos, de meios de ação e de apoio judiciário;

b) A obrigação de serem consultadas as partes afetadas no sentido de encontrar soluções alternativas ao despejo;

c) O estabelecimento de um período de pré-aviso razoável relativamente à data do despejo;

d) A existência de serviços de apoio e acompanhamento de indivíduos ou famílias vulneráveis alvo de despejo, a fim de serem procuradas atempada e ativamente soluções de realojamento, nos termos legalmente previstos.

5. As pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo e não tenham alternativa habitacional têm direito a atendimento prioritário pelos serviços da Câmara Municipal e ao apoio necessário, após análise caso a caso, para aceder a uma habitação adequada.

Capítulo VI

Utilização da Habitação Social

Secção I

Regras para utilização da habitação

Artigo 48.º - Destino da habitação

1. Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e dos elementos que compõe o respetivo agregado familiar inscrito, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.

2. A prática na habitação social de qualquer atividade profissional pelo arrendatário, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Câmara Municipal.

3. A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida a exercer não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 1, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

4. A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

5. Para efeitos dos números 3 e 4 do presente artigo, a Câmara Municipal auscultará em momento prévio à tomada de decisão, a Associação de Moradores em questão, caso exista e desenvolva atividade regular, e que a mesma seja do conhecimento do Município do Marco de Canaveses.

Artigo 49.º - Ocupação efetiva

1. O arrendatário e o respetivo agregado deverão ocupar a habitação social concessionado no prazo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.

2. A não ocupação efetiva da habitação social no prazo previsto no número anterior determinará a caducidade imediata da concessão e a automática exclusão do agregado da relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 13.º do presente Regulamento, ficando o Município do Marco de Canaveses investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

Artigo 50.º - Residência Permanente

1. O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na habitação social que lhes for atribuído.

2. O arrendatário deverá utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, comunicados e comprovados por escrito junto da Câmara Municipal.

3. Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada por período superior a seis meses, de forma contínua, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica organizada, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

Artigo 51.º - Obrigações de comunicações

Constitui, em especial, obrigação dos titulares dos contratos de arrendamento apoiado comunicar por escrito à Câmara Municipal:

a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar, o abandono ou a ausência de algum dos seus elementos;

b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação da habitação social atribuído ou nas partes comuns respetivas, os danos provocados nos mesmos e a responsabilidade na respetiva produção, bem como qualquer obra a realizar, mesmo que seja considerada de benfeitoria, entendida como obra que evita destruição, perda ou deterioração do imóvel;

c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

Artigo 52.º - Conservação e Limpeza

1. As ações de mera conservação e limpeza do interior das habitações, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem aos arrendatários.

2. Compete, ainda, aos arrendatários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão, dos ocupantes da habitação social.

Artigo 53.º - Vistoria do fogo municipal

1. A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais arrendados.

2. A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

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

b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

3. A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

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

Artigo 54.º - Acesso ao fogo municipal

1. Os arrendatários permitirão o acesso das habitações aos representantes do Município do Marco de Canaveses, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora acordada entre as partes.

2. A recusa injustificada de permitir o acesso aos fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das

obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento apoiado, nos termos dos artigos 39.º e seguintes do presente Regulamento.

3. A Câmara Municipal poderá levar a cabo os procedimentos legais tendentes ao despejo e entrega da habitação nos termos definidos no presente Regulamento e no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Secção II

Regras para realização de obras

Artigo 55.º - Condições de execução de obras

1. Compete aos arrendatários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes da habitação social.

2. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, ou de partes destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal.

Artigo 56.º - Obras

1. Os arrendatários podem realizar a suas expensas obras no interior das habitações, desde que previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal.

2. Os arrendatários responderão pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado da habitação social que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

3. Os arrendatários responderão também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

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

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

Artigo 57.º - Responsabilização dos arrendatários

1. Nos casos previstos no artigo anterior, a Câmara Municipal notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2. Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode a Câmara Municipal realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3. Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4. Se, aquando do acesso à habitação pela Câmara Municipal, subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, a Câmara Municipal tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%.

5. Findo o prazo indicado no n.º 3 sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, a Câmara Municipal extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 58.º - Benfeitorias

1. As benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do imóvel, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

2. As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

3. No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição da habitação social no estado prévio à alteração.

Secção III

Regras para utilização das áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 59.º - Espaços de utilização comum

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

2. Os arrendatários gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

3. Os arrendatários devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços. Designadamente, os arrendatários deverão cumprir o seguinte:

a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;

b) Contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;

c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores;

d) Proceder à limpeza e manutenção dos espaços comuns.

4. É, designadamente, proibido aos arrendatários:

a) Deixar permanecer crianças nos vestíbulos, patamares, escadas, corredores ou elevadores, sem o devido acompanhamento de adultos;

b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

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

d) Em geral, adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem-estar dos seus residentes;

e) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejetos nas referidas partes comuns;

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

g) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e do Ruído do Município do Marco de Canaveses;

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

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

j) Fumar nos espaços comuns;

k) Retirar ou alterar a localização de extintores;

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

Artigo 60.º - Espaços exteriores

1. Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e/ou lugares de estacionamento.

2. É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

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

- a) O corte de flores;
- b) O acesso, aos mesmos, sem ser pelas zonas preparadas para o efeito;
- c) Deixar dejetos dos animais;
- d) Despejar lixo ou quaisquer detritos ou depositar bens particulares.

Artigo 61.º - Medidas de tutela de legalidade urbanística

1. A Câmara Municipal notificará os arrendatários das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originariamente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2. O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará a Câmara Municipal, a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 56.º do presente Regulamento.

Artigo 62.º - Relações de vizinhança

É expressamente proibido aos arrendatários municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;

b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais arrendatários, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;

c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos arrendatários, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;

e) Provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do empreendimento ou o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o período de descanso que medeia entre as 23 horas e as 7 horas.

Artigo 63.º - Animais perigosos

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços municipais de que o Município do Marco de Canaveses é proprietário, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, na sua atual redação, e demais legislação e regulamentação específica aplicável.

Capítulo VII

Disposições Complementares

Artigo 64.º - Serviços de Ação Social e Saúde da Divisão dos Assuntos Sociais e Desenvolvimento Económico do Município do Marco de Canaveses

1. Os arrendatários e todos os demais interessados poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento, junto dos Serviços de Ação Social e Saúde da Divisão dos Assuntos Sociais e Desenvolvimento Económico do Município do Marco de Canaveses.

2. As pretensões dos arrendatários devem ser apresentadas diretamente pelo arrendatário, sendo este o interlocutor do Município do Marco de Canaveses para a gestão da respetiva habitação.

3. Em caso de impedimento do arrendatário, podem as pretensões do mesmo ser apresentadas por representante legalmente habilitado para o efeito, exibindo procuração com poderes especiais para o ato nos termos do disposto no artigo 262.º do Código Civil.

Artigo 65.º - Intervenção das Juntas de Freguesia

As Juntas de Freguesia serão consideradas pelo Município como parceiros privilegiados na implementação da política municipal de habitação e serão auscultadas, sempre que tal seja considerado útil ou necessário, designadamente, para formulação da avaliação social que sustente as decisões de atribuição de fogos, de transferência de agregados e de cessação do arrendamento.

Artigo 66.º - Comunicações

1. A comunicação da Câmara Municipal do Marco de Canaveses a informar o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

a) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio à Câmara Municipal, que não pode ser inferior a 30 dias;

b) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em regime de arrendamento apoiado.

2. Após a receção dos elementos solicitados, a Câmara Municipal deve comunicar ao arrendatário o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3. Cabe à Câmara Municipal enviar ao arrendatário dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo a Câmara Municipal optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4. As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos

termos dos regulamentos previstos na presente lei e das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

a) As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado ou ocupado;

b) As cartas dirigidas à Câmara Municipal de Marco de Canaveses devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento;

c) Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele;

d) Quando a comunicação assinada pela Câmara Municipal for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção;

e) Caso se opte pelo envio de carta registada com aviso de receção e a mesma seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, se o aviso de receção tiver sido assinado por pessoa diferente do destinatário, a Câmara Municipal de Marco de Canaveses procederá à entrega dessa comunicação em mão;

f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, a Câmara Municipal de Marco de Canaveses manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação na porta da entrada da habitação arrendada ou ocupada e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia, considerando-se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.

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

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

Artigo 67.º - Declarações

1. A prestação de falsas declarações pelos arrendatários municipais é punível nos termos da lei.

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

Artigo 68.º - Dados Pessoais

1. No âmbito de uma habitação arrendada em regime de arrendamento apoiado, a Câmara Municipal pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através do envio de ficheiro, com referencia aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo da prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

2. A Câmara Municipal é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

3. O tratamento dos dados pela Câmara Municipal nos termos da presente lei depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

4. Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

5. O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

6. A Câmara Municipal obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto na presente lei, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 69.º - Isenções e outros benefícios

1. Nos termos do disposto no artigo 32.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o Município do Marco de Canaveses, no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente destinados a fins habitacionais e às habitações de que é proprietário ou superficiário e que estejam arrendados em regime de arrendamento apoiado, beneficia de isenção do pagamento de impostos municipais incidentes sobre imóveis e de taxas municipais.

2. O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, tem a validade de 10 anos e pode ser baseado na avaliação de uma única habitação representativa do mesmo edifício ou edifícios de características similares do mesmo bairro, desde que tecnicamente justificado.

Artigo 70.º - Prerrogativas

1. Nos termos do disposto no artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o Município do Marco de Canaveses não está obrigado a efetuar o seguro de incêndio das habitações de que seja proprietário ou superficiário, cabendo-lhe suportar os custos com as reparações próprias ou devidas a terceiros que seriam cobertas pelo seguro em caso de sinistro.

2. As empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar ao Município informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 41.º do presente Regulamento.

Artigo 71.º - Sanções

1. Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

b) O candidato ou arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

2. O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, a Câmara Municipal detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Capítulo VIII

Fiscalização e Contraordenações

Artigo 72.º - Entidades competentes

A fiscalização do cumprimento das disposições do presente Regulamento compete à Câmara Municipal do Marco de Canaveses e será exercida através do pessoal de fiscalização designado para o efeito, devidamente identificado.

Artigo 73.º - Contraordenações

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal a que houver lugar, constituem contraordenação, punível com coima de €100,00 (cem euros) a €3.500,00 (três mil e quinhentos euros):

- a) A violação do disposto no artigo 54.º do presente Regulamento;
- b) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 59.º do presente Regulamento;
- c) A violação do disposto no artigo 62.º do presente Regulamento;
- d) A violação do disposto no artigo 63.º do presente Regulamento;

2. A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

3. A determinação da medida da coima far-se-á em função da gravidade da contraordenação, da culpa, da situação económica do agente e do benefício económico que este retirou da prática da contraordenação.

Artigo 74.º - Processo de contraordenação

1. A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas e

sanções acessórias pertence ao Presidente da Câmara Municipal do Marco de Canaveses.

2. O produto das coimas referidas constitui receita própria do Município.

Artigo 75.º - Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto no presente título aplica-se, subsidiária e sucessivamente, o disposto:

- a) No Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua atual redação;
- b) No Código Penal e no Código de Processo Penal.

Capítulo IX Disposições Finais e Transitórias

Artigo 76.º - Regime supletivo

Em tudo o que não tiver expressa previsão no presente Regulamento é subsidiariamente aplicável a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 77.º - Prazos

Salvo disposição expressa em contrário, os prazos constantes do presente Regulamento contam-se nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 78.º - Casos omissos

O Município do Marco de Canaveses, por deliberação da Câmara Municipal, emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento, resolvendo os casos omissos de acordo com os Princípios Gerais de Direito Administrativo e com a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, ou da legislação que lhes vier a suceder, no âmbito das suas atribuições e competências.

Artigo 79.º - Disposição revogatória

São revogadas todas as disposições regulamentares que se encontrem em contradição ou incompatibilidade com as normas do presente Regulamento.

Artigo 80.º - Disposição Transitória

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.

2. Nos termos do disposto no artigo 37.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, os contratos consideram-se celebrados por um prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor do presente Regulamento.

3. O disposto no presente Regulamento aplica-se, ainda, com as alterações e especificidades constantes dos números seguintes:

a) Aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social;

b) À ocupação de fogos a título precário ao abrigo do Decreto n.º 35 106, de 6 de novembro de 1945, sujeitos ao regime transitório da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 81.º - Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a sua publicação no Diário da República.