

MUNICÍPIO DE CAMINHA
DOCUMENTO PARA CONSULTA PÚBLICA

Versão Inicial da Proposta de Regulamento de Acesso, de Atribuição e de Gestão da Habitação Municipal

Nota justificativa

A habitação assume-se, cada vez mais, como um domínio estratégico e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, assim como elemento nuclear da promoção da competitividade e da coesão social dos territórios.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, alinhada com o consagrado no artigo n.º 65.º da Constituição da República Portuguesa e com a Lei de Bases da Habitação (LBH), aprovada através da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, visa garantir a todos o acesso a uma habitação condigna e adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, estabelecendo o sentido estratégico, objetivos e instrumentos para a salvaguarda do direito à habitação.

A NGPH vem reforçar o papel imprescindível dos Municípios neste domínio, atendendo à sua relação de proximidade com o território e com os cidadãos, da qual resulta uma visão mais precisa das necessidades da população.

Neste sentido e considerando as competências das autarquias locais, estabelecidas pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, bem como a Estratégia Local da Habitação, o Município de Caminha, alinhado com o eixo estrutural da política municipal da habitação, tem investido no aumento o parque habitacional público e no alargamento das soluções de apoio público à habitação.

A elaboração do presente Regulamento, designado Regulamento de Acesso, de Atribuição e de Gestão da Habitação Municipal fundamentou-se na necessidade de adoção de um normativo que regulamentasse as condições e requisitos para o acesso e a atribuição de habitações do Município de Caminha, por forma a criar um quadro rigoroso e objetivo para esse fim, garantindo o cumprimento dos princípios da equidade, da eficiência e eficácia na operacionalização das medidas de apoio na área da habitação.

Assim sendo e cumprindo o estabelecido no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, de referir que, ponderados os custos e os benefícios do definido no presente Regulamento, concluiu-se este permitirá otimizar o acesso, a atribuição e a gestão da habitação municipal, dando respostas mais céleres às famílias.

Índice

Capítulo I – Disposições gerais

Artigo 1.º – Lei habilitante

Artigo 2.º – Objeto

Artigo 3.º – Regimes de apoio à habitação

Artigo 4.º – Definições

Capítulo II – Regime do Arrendamento Apoiado

Subcapítulo I – Condições gerais

Artigo 5.º – Âmbito e finalidade

Subcapítulo II – Acesso e atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

Secção I – Acesso

Artigo 6.º – Condições de acesso

Artigo 7.º – Impedimentos

Secção II – Atribuição das habitações

Subsecção I – Procedimento de atribuição

Artigo 8.º – Concurso

Artigo 9.º – Acesso ao concurso

Artigo 10.º – Solicitação de documentos e de informação

Artigo 11.º - Comunicações e notificações

Artigo 12.º – Validade da candidatura

Artigo 13.º – Análise e apreciação da candidatura

Artigo 14.º – Critérios de hierarquização e de ponderação

Artigo 15.º – Critérios de atribuição

Artigo 16.º - Critérios de desempate das candidaturas

Artigo 17.º – Adequação da habitação

Artigo 18.º – Deliberação da atribuição

Artigo 19.º - Exclusão

Artigo 20.º - Indeferimento das candidaturas

Secção III – Regime excecional

Artigo 21.º – Regime excecional

Secção IV - Recusa de habitação

Artigo 22.º – Recusa de habitação

Secção V – Extinção de procedimento de atribuição

Artigo 23.º – Extinção de procedimento

Subcapítulo III – Contrato de arrendamento apoiado

Secção I – Condições contratuais

Artigo 24.º – Regime do contrato

Artigo 25.º – Forma e conteúdo do contrato

Artigo 26.º – Duração e renovação do contrato

Artigo 27.º – Ocupação de habitação arrendada

Artigo 28.º – Vencimento e pagamento da renda

Artigo 29.º – Valor da renda

Artigo 30.º – Taxa de esforço máxima

Artigo 31.º – Renda máxima e mínima

Artigo 32.º – Atualização e revisão da renda

Artigo 33.º – Acordos de pagamento em prestações

Artigo 34.º – Transmissão da posição de arrendatário em vida

Artigo 35.º – Transmissão da posição de arrendatário por morte

Artigo 36.º – Transferência de habitação a título definitivo

Artigo 37.º – Transferência de habitação a título provisório

Secção II – Obrigações do arrendatário e do Município de Caminha

Artigo 38.º – Obrigações do arrendatário

Artigo 39.º – Sanções

Artigo 40.º – Permanência na habitação

Artigo 41.º - Obrigações da responsabilidade do Município de Caminha

Artigo 42.º – Obras de conservação a cargo do arrendatário

Artigo 43.º – Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

Artigo 44.º – Acesso e vistoria à habitação

Secção III – Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 45.º – Resolução pelo Município de Caminha

Artigo 46.º – Cessação do contrato por renúncia

Artigo 47.º – Danos na habitação

Artigo 48.º – Despejo

Subcapítulo IV – Disposições complementares

Artigo 49.º – Dados pessoais

Artigo 50.º – Prerrogativas

Artigo 51.º – Ocupações sem título

Capítulo III – Regime de Subarrendamento

Artigo 52.º – Remissão

Artigo 53.º – Cálculo do valor da renda

Artigo 54.º – Cessação do apoio habitacional

Subcapítulo II – Acesso e atribuição do apoio no Regime de Residência Partilhada

Secção I – Acesso

Artigo 55.º – Objeto

Artigo 56.º – Condições de acesso

Artigo 57.º – Impedimentos

Secção II – Atribuição do apoio à habitação em residência partilhada

Artigo 58.º – Pedido de apoio e instrução do pedido

Artigo 59.º – Critérios de atribuição de quartos para residência partilhada

Artigo 60.º – Formalização da atribuição

Artigo 61.º – Cálculo e fixação da contrapartida pelo alojamento e distribuição de encargos e despesas

Artigo 62.º – Duração e renovação dos pedidos de apoio

Artigo 63.º – Exclusão

Subcapítulo III – Direitos e deveres dos beneficiários

Artigo 64.º – Supervisão e auxílio

Artigo 65.º – Direitos dos beneficiários

Artigo 66.º – Obrigações do Município de Caminha

Artigo 67.º – Obrigações dos beneficiários

Artigo 68.º – Visitas de terceiros

Artigo 69.º – Danos nas instalações e equipamentos

Artigo 70.º – Produção de ruídos

Subcapítulo IV – Mobilidade e cessação

Artigo 71.º – Mobilidade por iniciativa do Município de Caminha

Artigo 72.º – Mobilidade por iniciativa do beneficiário

Artigo 73.º – Resolução

Anexos

Anexo I

Anexo II

Anexo III

Anexo IV

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como Lei habilitante o disposto na alínea c), do n.º 2 e no n.º 3, do artigo 65.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h) e i), do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual; e os artigos 97.º a 101.º, e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento disciplina os termos e os modos da prestação de apoio à habitação do Município de Caminha, as condições de acesso, de atribuição e de gestão de habitações e a disciplina dos seus diferentes regimes.

Artigo 3.º

Regimes de apoio à habitação

O apoio à habitação previsto no presente Regulamento será prestado pelo Município de Caminha no âmbito dos três regimes que se seguem:

- a) Arrendamento Apoiado;
- b) Subarrendamento;
- c) Residência Partilhada.

Artigo 4.º

Definições

1 - Para efeitos do disposto no presente Regulamento, e sem prejuízo dos conceitos que venham a ser igualmente adotados no âmbito dos procedimentos de atribuição em função do tipo e objetivo de cada procedimento, considera-se:

- a) “Candidatura” - documento que formaliza o pedido de concessão de um dos regimes de apoio à habitação”;
- b) “Candidato” - pessoa que apresentou um pedido de concessão de um apoio à habitação e consta como inscrito na lista de espera para atribuição;
- c) “Arrendatário” - pessoa que celebrou um contrato de arrendamento e cuja habitação lhe foi arrendada;

- d) “Tipologia da habitação” - capacidade de alojamento determinada em função do número de quartos de dormir;
- e) “Adequação da tipologia” – composição do agregado familiar em função da tipologia definida no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- f) “Condições indignas” – vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação ou inadequação, conforme o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
- g) “Sobreocupação” - ocupação da habitação por um número de pessoas superior ao da sua capacidade de alojamento;
- h) “Subocupação” - ocupação da habitação por um número inferior de pessoas ao da capacidade de alojamento;
- i) “Pessoa em situação de sem-abrigo” - aquela que se encontre:
 - i. Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
 - ii. Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito;
- j) “Agregado familiar” - o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e por:
 - i. Cônjuge ou pessoa em união de facto;
 - ii. Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - iii. Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - iv. Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - v. Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar, e, bem assim, quem tenha sido autorizado pelo Município de Caminha a permanecer na habitação;
- k) “Dependente” - elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 25 anos ou tendo mais de 65 anos de idade, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes;
- l) “Pessoa portadora de deficiência” - pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- m) “Fator de capitação” - percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I ao presente Regulamento;
- n) “Indexante dos apoios sociais” - 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;

- o) “Rendimento mensal líquido” (RML) - 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, sendo que nos casos em que 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, sendo que nos casos em que os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- p) “Rendimento mensal corrigido” (RMC) - rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i. 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii. 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii. 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - iv. 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v. 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi. 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
 - vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I do presente Regulamento, ao indexante dos apoios sociais;
- q) “Prestação à entidade bancária” - valor devido mensalmente à entidade bancária pelo empréstimo à habitação, não se incluindo quaisquer outras despesas ou valores que não decorram de empréstimo bancário desta natureza;
- r) “Património mobiliário”, o valor em depósitos bancários, ações, obrigações, certificados de aforro, títulos de participação e unidades de participação em instituições de investimento coletivo ou outros ativos financeiros;
- s) “Residência Permanente”, a fração autónoma ou o prédio urbano onde o agregado ou o titular do contrato de arrendamento e o seu agregado têm organizada e centralizada a sua vida pessoal, familiar e social, bem como a sua economia doméstica, com estabilidade e de forma duradoura.
- t) “Lista de ordenação” - lista de candidaturas existente na página da Internet que se

encontra ordenada por ordem decrescente de pontuação (determinada em função dos critérios de hierarquização) para acesso a um apoio à habitação.

- u) “Residência partilhada” - habitação partilhada por várias pessoas, considerando o número de quartos disponíveis, que, de forma autónoma, coabitam o mesmo espaço habitacional.

2 – Para efeitos da alínea o) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 49.º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO II

Regime de Arrendamento Apoiado

SUBCAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 5.º

Âmbito e finalidade

1 – O arrendamento apoiado é o regime legal aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Caminha, e que por este sejam arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

2 – Em tudo o que não se encontre especialmente previsto neste Regulamento é aplicável o disposto na legislação em vigor, nomeadamente, o Regime do Arrendamento Apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

3 – As habitações arrendadas em Regime de Arrendamento Apoiado destinam-se exclusivamente à residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, proibindo-se qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

4 – Compete ao Município de Caminha assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, viabilizando a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

SUBCAPÍTULO II

Acesso e atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 6.º

Condições de acesso

1 – Podem aceder à atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de título válido de permanência no território nacional que reúnam, cumulativamente, as condições estabelecidas na lei e no presente Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 – Os candidatos têm de reunir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Idade igual ou superior aos 18 anos ou emancipados nos termos da legislação aplicável;
- b) Residir efetivamente de forma contínua no concelho de Caminha, no mínimo, nos últimos dois anos em relação ao da candidatura;
- c) Encontrar-se em situação de grave precaridade/carência habitacional e vulnerabilidade económica;
- d) Auferir qualquer tipo de rendimento devidamente comprovado e que permita o pagamento da renda.

3 - A atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado confere ao Município de Caminha o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

4 – Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime previsto na referida Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o presente Regulamento e o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 7.º

Impedimentos

1 – Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado o candidato ou arrendatário que, por si ou por qualquer outro elemento do agregado familiar, se encontre numa das seguintes situações:

- 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 de Caminha 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, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 21.º do presente Regulamento, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;

- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas, ou omitido informação relevante ao Município de Caminha;
- e) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município de Caminha, haja, no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- f) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município de Caminha nos últimos cinco anos, o seu contrato tenha sido resolvido com fundamento na violação de qualquer uma das obrigações do arrendatário;
- g) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município de Caminha, seja titular de dívida vencida e não paga ao Município de Caminha, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento atempado há mais de seis meses;
- h) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente ao Município de Caminha no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura;
- i) Tenha recusado habitação sem justificação séria e fundamentada no período dos dois anos anteriores à data da candidatura.

2 – No caso previsto na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, 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 de Caminha avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante o caso.

3 – O arrendatário deve comunicar ao Município de Caminha 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.

SECÇÃO II

Atribuição das habitações

SUBSECÇÃO I

Procedimento de atribuição

Artigo 8.º

Concurso

1 – Sem prejuízo da possibilidade de recurso a outros procedimentos legalmente admissíveis para atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, o Município de Caminha optará, preferencialmente, pelo regime de Concurso por Inscrição.

2 – O Concurso por Inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Caminha, para atribuição em Regime de Arrendamento Apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em lista própria, estejam mais bem classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

3 – O concurso por inscrição assume a modalidade com qualificação prévia dos interessados e é composto pelas seguintes fases:

- a) Apresentação de candidatura e habilitação de candidatos;
- b) Qualificação de candidatos;
- c) Atribuição de uma habitação.

Artigo 9.º

Acesso ao concurso

1 – Os interessados em aceder a qualquer regime de apoio previsto neste Regulamento têm de manifestar a sua vontade e aceitação das condições mediante a submissão do formulário de candidatura acompanhado da documentação obrigatória que comprovam os dados e as condições determinantes que permitem o acesso aos apoios (Anexo IV).

2 – O procedimento de candidatura é realizado, preferencialmente, através de meios eletrónicos na página oficial do Município de Caminha (www.cm-caminha.pt).

3 – Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada.

4 – Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente o Município de Caminha a aceder e a processar automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.

5 – O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para o tratamento dos dados pessoais.

6 – Após a apresentação do formulário, é analisada e avaliada a candidatura e, caso não se verifique nenhum impedimento ou causa de exclusão, o Município de Caminha procede à inscrição do candidato e respetivo familiar na lista própria e referente ao apoio a que se candidatou.

Artigo 10.º

Solicitação de documentos e de informação

1 – O Município de Caminha pode, a qualquer momento, requerer que sejam prestadas informações adicionais, bem como entregues documentos de suporte, ou requerer diligências de prova adequadas ao esclarecimento dos factos com interesse para a decisão, devendo para o efeito notificar o candidato, fixando prazo, sob pena de indeferimento.

2 – Os dados constantes nos formulários podem, a todo o momento, ser confirmados pelos serviços municipais junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente, as que acompanham

ou tenham acompanhado o agregado.

Artigo 11.º

Comunicações e notificações

1 – As notificações e comunicações entre o Município de Caminha e os candidatos serão realizadas através de correio eletrónico ou através de qualquer uma das demais alternativas legalmente previstas.

2 – Nos casos em que os candidatos estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade ou optar pela notificação postal.

3 – Considera-se regularmente notificado o interessado sempre que haja recibo de entrega da notificação enviada por correio eletrónico ou notificação enviada por correio postal com aviso de receção para o domicílio indicado pelo interessado (ainda que não tenha sido reclamada).

Artigo 12.º

Validade da candidatura

1 – A candidatura admitida tem a validade de dois anos a contar da data da sua apresentação.

2 – Verificando-se alterações à candidatura apresentada, nomeadamente por alteração de residência, da composição do agregado familiar, do valor dos rendimentos, entre outros, deve o candidato informar o Município de Caminha dos dados atualizados, através do preenchimento de formulário disponibilizado para o efeito.

3 - Para aferir a manutenção da validade da candidatura e verificar as informações constantes do formulário de candidatura, o Município de Caminha pode, em qualquer fase do procedimento, solicitar ao agregado familiar a apresentação dos documentos atualizados.

4 - No final do prazo de dois anos a candidatura pode ser renovada, através da entrega, por iniciativa do candidato, junto do Município de Caminha da documentação obrigatória atualizada de todos os elementos do agregado familiar.

5 – A recusa de entrega da documentação referida no número anterior determina a anulação da candidatura.

6 - A apresentação de nova candidatura anula a anterior.

Artigo 13.º

Análise e apreciação da candidatura

1 – Após a receção da candidatura, a mesma será objeto de apreciação liminar por parte do SAAS do Município de Caminha.

2 - Verificando-se a regularidade da candidatura e o preenchimento dos requisitos de acesso a um apoio à habitação, o Município de Caminha procede à classificação e ao posicionamento das candidaturas na lista de espera através dos critérios fixados no artigo seguinte.

3 – Sempre que se verifiquem deficiências nas candidaturas apresentadas e não possam ser supridas

oficiosamente os interessados serão notificados para, no prazo fixado para o efeito, procederem à sua correção, sob pena de rejeição da candidatura.

4 - No caso do candidato, após ter sido notificada/o nos termos do número anterior, não ter procedido às correções à candidatura solicitadas, esta será alvo de indeferimento liminar, sendo a proposta apresentada pelo Técnico do SAAS à consideração do/a Coordenador/a do SAAS e, posteriormente, submetida à apreciação do/a Presidente da Câmara Municipal ou Vereador/a com competências delegadas.

5 - A decisão de indeferimento liminar do pedido e respetivos fundamentos são notificados ao candidato.

Artigo 14.º

Critérios de hierarquização e de ponderação

1 — A classificação e o posicionamento relativo dos candidatos na listagem a que alude o artigo precedente serão atribuídos pelo Município de Caminha, tomando em consideração os critérios de hierarquização e de ponderação previstos no número seguinte do presente artigo, nos termos da tabela que constitui o Anexo II ao presente Regulamento e do qual é parte integrante;

2 — Os critérios gerais de apreciação são os seguintes, conforme Anexo II:

- a) Tempo de espera da candidatura;
- b) Tempo de residência no concelho;
- c) Situação habitacional:
 - Residência em habitação/local sem condições mínimas de habitabilidade, as quais têm de ser verificadas pelos técnicos da divisão com competência na matéria e constar em relatório próprio;
 - Sobreocupação ou ocupação de parte de casa, pensão ou quarto;
 - Desadequação da habitação arrendada/cedida por dificuldades de mobilidade (acessibilidades);
 - Residência em habitação pública e que apresenta as situações anteriores;
 - Residência em habitação sobre a qual pende uma ação de despejo em curso ou com comunicação formal de não renovação do contrato de arrendamento.
- d) Situação social e familiar:
 - Tipo de família;
 - Elementos portadores de deficiência ou incapacidade $\geq 60\%$;
 - Vítimas de violência doméstica;
- e) Análise e parecer técnico.

Artigo 15.º

Critérios de atribuição

1 — As habitações em regime de renda apoiada serão atribuídas em conformidade com a tipologia

e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis em cada momento.

2 – A atribuição respeitará a ordem das candidaturas constantes na lista de espera e será realizada de acordo com a adequação da tipologia ao agregado familiar.

3 – Os candidatos com as pontuações mais elevadas são notificados para procederem à submissão dos documentos referidos no Anexo IV para atualização da informação e verificação da manutenção dos requisitos de acesso.

Artigo 16.º

Critérios de desempate das candidaturas

1 - Em caso de empate na classificação das candidaturas e/ou inexistência de habitações em número suficiente para atribuição aos candidatos com a mesma pontuação, a decisão de atribuição será efetuada de acordo com os seguintes critérios de prioridade, a observar pela seguinte ordem:

- a) Agregado familiar com menor rendimento *per capita*;
- b) Agregado familiar que inclua elemento/s com estatuto de vítima de violência doméstica;
- c) Agregado familiar com maior número de elementos portadores de deficiência ou incapacidade;
- d) Agregado familiar constituído exclusivamente por elementos com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) Agregado familiar com maior número de elementos dependentes;
- f) Agregados familiares que integrem elementos voluntários pertencentes ao corpo de Bombeiros Voluntários de Caminha e de Vila Praia de Âncora que preencham cumulativamente os requisitos previstos no n.º 1 do artigo 4.º do Regulamento de Atribuição de Apoios Sociais Extraordinários aos Bombeiros das Associações Humanitárias dos Bombeiros Voluntários de Caminha e de Vila Praia de Âncora e que não estejam abrangidos pelos impedimentos previstos no n.º 2 do referido artigo.

Artigo 17.º

Adequação da habitação

1 – A habitação atribuída em Regime de Arrendamento Apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por 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 constante do Anexo III ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 18.º

Deliberação da atribuição

1 – O Município de Caminha delibera a atribuição da habitação em regime de renda apoiada

mediante proposta técnica fundamentada com base nos requisitos de acesso, ordenação na lista e adequação do fogo.

2 – A decisão de atribuição de habitação em regime de renda apoiada é notificada ao representante do agregado familiar, contendo a identificação do fogo, indicação da tipologia, do valor da renda que será fixada e a indicação do dia e hora para a celebração do contrato de arrendamento.

Artigo 19.º

Exclusão

1 – No âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação são causas de exclusão da candidatura ou do cancelamento da inscrição a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) A não verificação de qualquer um dos requisitos das condições de acesso previstas no artigo 6.º;
- b) A prestação de falsas declarações pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- c) A omissão dolosa de informação pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- d) A utilização de meio fraudulento por parte do candidato ou membros do agregado familiar;
- e) A falta de comunicação ou de prestação, ao Município de Caminha, nos prazos previstos, das informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
- f) A falta de entrega ao Município de Caminha dos elementos adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a candidatura ao apoio;
- g) O conhecimento pelo Município de Caminha da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 7.º do presente Regulamento;
- h) O comportamento desrespeitoso e/ou agressivo do candidato ou membros do seu agregado familiar ou outros familiares sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município de Caminha ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional.

2 – A verificação de uma ou mais causas de exclusão conduz ao indeferimento da candidatura.

Artigo 20.º

Indeferimento das candidaturas

1 – As candidaturas são indeferidas nos seguintes casos:

- a) O não preenchimento das condições de acesso fixadas na lei e no presente Regulamento;
- b) O pedido estar suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação de arrendamento apoiado;
- c) O candidato ou algum dos elementos do agregado familiar ter sido sancionado por algumas das situações de irregularidade previstas na lei e no presente Regulamento.

2 — A decisão de indeferimento da candidatura e respetivos fundamentos serão notificados ao candidato, acompanhada da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia nos termos da lei.

SECÇÃO III

Regime excecional

Artigo 21.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 temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações equiparadas de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as vítimas de violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da secção anterior.

2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela Município de Caminha em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 — As situações de necessidade urgente referidas no n.º 1 serão necessariamente atestadas por entidades competentes ou órgãos públicos tais como Tribunais, Ministério Público, Serviços de Proteção Civil, Município de Caminha ou Instituto da Segurança Social.

4 — Em qualquer dos casos previstos no presente artigo, o apoio prestado pelo Município de Caminha tem carácter provisório, não devendo exceder o período de um ano, podendo ser renovável por períodos idênticos mediante fundamentação atestada pelas entidades referidas no número anterior.

SECÇÃO IV

Recusa de habitação

Artigo 22.º

Recusa de habitação

1 — Considera-se recusa da habitação a ocorrência de uma destas situações:

- a) Comunicação de desistência por parte do candidato até à data da assinatura do contrato de arrendamento;
- b) Falta de comparência no dia e hora designado para a celebração do contrato de arrendamento, exceto, se por motivo não imputável ao candidato;
- c) Comunicação de não-aceitação da habitação, exceto por motivos imperiosos e devidamente fundamentados e comprovados relacionados com as condições da habitação e problemas de saúde como mobilidade reduzida, incapacidade física e doença crónica;

d) Não ocupação efetiva da habitação no prazo de 30 dias a contar da data da entrega da chave sem motivo atendível.

2 – A recusa, pelo arrendatário, da habitação atribuída pelo Município de Caminha nos termos e condições previstos no presente capítulo implicará a cessação imediata do apoio concedido e a automática exclusão do candidato da lista prevista no artigo 8.º do presente Regulamento.

3 – Durante o período de dois anos que se seguir à exclusão prevista no ponto anterior o candidato não beneficiará de qualquer das bonificações previstas no n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento como “Critérios de ponderação e hierarquização”.

SECÇÃO V

Extinção do procedimento de atribuição

Artigo 23.º

Extinção do procedimento

O procedimento é extinto quando se verifique uma destas situações:

- a) Decisão de indeferimento;
- b) Desistência do pedido;
- c) Atribuição de um apoio à habitação;
- d) Caducidade da candidatura;
- e) Cessação da situação de carência económica e/ou habitacional.

SUBCAPÍTULO III

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 24.º

Regime do contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelo presente Regulamento e pelo Código Civil.

2 – 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.

3 – Compete ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga conhecer das matérias relativas à

invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado celebrados pela Município de Caminha.

Artigo 25.º

Forma e conteúdo do contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio – Município de Caminha;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade, anual, da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- i) O consentimento previsto no n.º 6 do artigo 32.º do presente Regulamento, se aplicável;
- j) Registo fotográfico do imóvel.

2 - Do contrato de arrendamento, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao montante real da renda sem o apoio, calculado nos termos do artigo 35.º/n.º 2 a) e b) do NRAU.

3 – Nos casos previstos no artigo 19.º do presente Regulamento, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 26.º

Duração e renovação do contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos.

2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação à contraparte, com a antecedência mínima de 240 dias, no caso do senhorio, e de 120 dias, se se tratar do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 27.º

Ocupação da habitação arrendada

1 – O arrendatário e respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias a contar da entrega das chaves.

2 - Apenas o arrendatário e os membros do agregado familiar autorizados pelo Município de Caminha poderão residir na habitação arrendada.

3 – A não ocupação efetiva do fogo habitacional no prazo previsto no n.º 1 do presente artigo, sem motivo atendível, é considerada como recusa da habitação.

3 – A inexistência de contadores legais de fornecimento de água, energia e gás (quando aplicável) é equiparada a não ocupação efetiva.

Artigo 28.º

Vencimento e pagamento da renda

1 – A primeira renda vence na data do início do contrato e as restantes no primeiro dia útil de mês a que diga respeito, sendo o seu pagamento efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

2 – Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência bancária ou débito direto em conta bancária do Município de Caminha, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

4 – Decorrido o prazo máximo de 10 dias da data de vencimento da renda sem que esta tenha sido paga vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

5 – Em caso de mora, a regularização do pagamento da(s) renda(s) poderá efetuar-se através de celebrado de um acordo de liquidação de dívida a assinar por ambas as partes.

Artigo 29.º

Valor da renda

O valor da renda em Regime de Arrendamento Apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 30.º

Taxa de esforço máxima

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

Artigo 31.º

Renda mínima e máxima

1 - A renda em Regime de Arrendamento Apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento, arredondado à unidade.

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.

Artigo 32.º

Atualização e revisão da renda

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 — Há igualmente lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município de Caminha no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea o) do artigo 4.º do presente Regulamento 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.

3 — O Município de Caminha pode proceder à revisão da renda a todo o tempo com os fundamentos indicados no número anterior.

4 — A reavaliação, pelo Município de Caminha, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se anualmente no mês de celebração do contrato, sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do presente Regulamento.

5 — No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário entregará ao Município de Caminha os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no ANEXO IV, sem prejuízo de o Município de Caminha o poder notificar para esse efeito.

6 — A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

7 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Caminha com o respetivo valor.

8 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no número 2 ou nos números 4 e 5 do presente artigo, o Município de Caminha pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

9 – A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Caminha impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10 – Não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município de Caminha, se constate um estado de conservação mau ou péssimo não imputável arrendatário e enquanto tal condição persistir.

11 – Quando no âmbito de processos de regularização de dívida o valor da renda revista representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos contados desde a data da celebração do acordo de liquidação de dívida.

Artigo 33.º

Acordos de pagamento em prestações

1 – Quando por prova de grave carência económica, devidamente comprovada, o arrendatário não proceder ao pagamento das rendas, despesas e encargos de condomínio e/ou obras da sua responsabilidade, pode ser celebrado um acordo de pagamento em prestações.

2 – A celebração de um acordo nos termos referidos no número anterior está dependente da apresentação, por escrito, de uma proposta de pagamento.

3 – A proposta será acompanhada dos documentos e do relatório que comprovem a situação económica do arrendatário e respetivo agregado familiar, para posterior deliberação.

Artigo 34.º

Transmissão da posição de arrendatário em vida

1 – O destino do locado, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens entre o arrendatário e o cônjuge, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 – Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes.

3 – A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao Município de Caminha.

Artigo 35.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

1 – O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse, independentemente do sexo, em união de facto há mais de dois anos consecutivos, desde que tal facto haja sido comunicado ao Município de Caminha nos termos da alínea a) do n.º 1 artigo 38.º do presente Regulamento;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano desde que tal facto

haja sido comunicado ao Município de Caminha nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 38.º do presente Regulamento.

2 – Nos casos previstos nas alíneas *b*) e *c*) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano desde que devidamente autorizados pelo Município de Caminha.

3 – Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4 – O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 7.º do presente Regulamento.

5 – A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 36.º

Transferência de habitação a título definitivo

1 – O Município de Caminha pode promover a transferência definitiva do agregado familiar em caso de desadequação superveniente da tipologia da habitação, nos termos do ANEXO III, ou mau estado da habitação.

2 – A transferência do agregado familiar para outra habitação pode ocorrer a pedido do arrendatário quando se verifique e comprove uma das seguintes situações:

- a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
- b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade e a transferência seja necessária para exclusiva proteção e salvaguarda da vítima;
- c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado;
- d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário e respetivo agregado.

3 – No caso da alínea *b*) do número anterior o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado.

4 – O pedido do arrendatário tem de ser formulado por escrito e instruído com os documentos que o fundamentam.

5 – O Município de Caminha pode, ainda, promover a transferência do agregado familiar para outra habitação por razões de gestão do seu parque habitacional.

6 – A decisão de transferência definitiva de habitação, tomada após audição do interessado, implica a extinção do contrato de arrendamento vigente e a atribuição de uma nova habitação, no mesmo

concelho da anterior habitação, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.

7 – A decisão do Município de Caminha referida no número antecedente é realizada por comunicação com identificação do endereço da nova habitação, menção da obrigação de desocupação e entrega da habitação em uso, e do prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do seu não cumprimento.

8 – O incumprimento por parte da decisão referida nos números antecedentes determina, além da sua execução administrativa, a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 37.º

Transferência de habitação a título provisório

1 – O Município de Caminha pode promover a transferência com carácter provisório e temporário do agregado familiar para outra habitação com os seguintes fundamentos:

- a) Realização de obras de requalificação urbanística;
- b) Inundações;
- c) Incêndios;
- d) Catástrofes naturais (ocorridas ou iminentes);
- e) Razões de saúde pública;
- f) Risco de ruína;
- g) Perigo de integridade física.

2 – A decisão de transferência de habitação com carácter provisório e temporário é comunicada, após audição do interessado, e terá de conter o motivo, o período previsível da ocupação temporária e o prazo fixado para a realização da mudança.

3 – O incumprimento por parte do arrendatário e respetivo agregado familiar da decisão referida no número anterior determina a sua execução administrativa.

SECÇÃO II

Obrigações do arrendatário e do Município de Caminha

Artigo 38.º

Obrigações do arrendatário

1 – Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei, no presente Regulamento e no contrato de arrendamento, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado, designadamente:

- a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município de Caminha, nos prazos previstos, as informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar, para efeitos de atualização do valor da renda ou quaisquer outros;
- b) Entregar ao Município de Caminha, anualmente, no mês de janeiro, os elementos que se

mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no ANEXO IV;

- c) Residir e utilizar a habitação a título permanente e de forma contínua, não se ausentando, o próprio ou o seu agregado familiar, por um período seguido superior a um mês, exceto nos casos previstos no n.º 3, comunicados e comprovados, por escrito, junto do Município de Caminha;
- d) Avisar imediatamente o Município de Caminha sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e/ou de pôr em perigo pessoas e/ou bens;
- e) Não realizar quaisquer obras de alteração ou de beneficiação na habitação sem prévia autorização escrita do Município de Caminha;
- f) Respeitar as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança e/ou as normas constantes do regulamento do condomínio, quando este existir;
- g) Não usar a habitação e/ou as partes comuns para fim diverso daquele a que se destinam, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização da mesma;
- h) Não usar a habitação para fins contrários à lei, à ordem pública ou ofensivos aos bons costumes;
- i) Não conservar na habitação mais do que dois animais de estimação (cães ou gatos), salvo prévia autorização do Município de Caminha e dentro das normas regulamentares do respetivo condomínio, quando aplicável;
- j) Não deixar os animais de estimação nas partes comuns;
- k) Proceder à instalação e à ligação de contadores de água, de energia elétrica e de gás, bem como manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- l) Contratar e suportar os custos das inspeções da instalação de gás que, nos termos da Lei, seja exigida;
- m) Abster-se de proceder à edificação de qualquer tipo de construção nas partes comuns e terrenos adjacentes ao edifício ou fração;
- n) Não colocar e/ou afixar objetos e/ou outro tipo de equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- o) Não depositar o lixo fora dos locais destinados para o efeito;
- p) Não depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- q) Guardar o lixo em sacos bem-acondicionados, os quais deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;
- r) Permitir ao Município de Caminha a vistoria da habitação sempre que este o entenda;
- s) Permitir à equipa técnica do SAAS de Caminha o acesso à habitação, no âmbito do acompanhamento social ao agregado familiar;
- t) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização;

- u) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia do Município de Caminha;
- v) Manter a habitação limpa e asseada;
- w) Conservar a instalação elétrica e as canalizações de água e de esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito da incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- x) Zelar pela limpeza, higiene, salubridade e conservação dos espaços comuns, não os utilizando para uso exclusivo e nem impedindo a sua utilização pelos demais moradores, responsabilizando-se por quaisquer danos que provoquem;
- y) Não efetuar ligações irregulares de água, eletricidade, gás ou Internet;
- z) Não ceder, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação, designadamente através de cessão, subarrendamento, hospedagem ou comodato;
- aa) Restituir a habitação, findo o contrato de arrendamento, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 47.º do presente Regulamento.

2 - Constituem ainda obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda nos prazos estabelecidos para o efeito;
- b) Pagar pontualmente a quota do condomínio, quando tal obrigação lhe seja contratualmente atribuída;
- c) Utilizar a habitação de forma prudente e cuidadosa;
- d) Reparar, com a maior brevidade, e suportar os encargos decorrentes dos danos existentes na habitação, nas outras habitações e nas partes comuns que tenham sido causados por si ou por qualquer membro do seu agregado familiar e/ou terceiros, resultantes de indevida e anormal utilização por causa que lhes seja imputável.

3 - O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário 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.

4 - A resolução de eventuais litígios ou problemas entre moradores de habitações municipais não relacionados com as responsabilidades do Município de Caminha expressamente assumidas no presente Regulamento, são resolvidas entre as referidas partes, nos termos da Lei, sem intervenção dos serviços municipais.

Artigo 39.º

Sanções

1 — Sem prejuízo do disposto na secção seguinte quanto à possibilidade de resolução do contrato pelo Município de Caminha, fica impedido de aceder a uma habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, ou a qualquer outro regime de apoio ao arrendamento prestado pelo Município de Caminha, 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, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar deste que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, de forma gratuita ou onerosa.

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

3 — O não cumprimento das obrigações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 32.º deste Regulamento, implicará a alteração do cálculo do valor da renda que deixará de se fazer em conformidade com os artigos 29.º a 31.º deste Regulamento, passando a fazer-se em conformidade com o artigo 3.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada.

Artigo 40.º

Permanência na habitação

1 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

2 — É expressamente proibida a permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que, não pertencendo ao agregado familiar autorizado, não tenha sido autorizada pelo Município de Caminha a ali coabitar.

3 — O Município de Caminha pode, mediante apresentação pelo arrendatário de requerimento devidamente fundamentado, autorizar a permanência na habitação, por período determinado, a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa não integrada no agregado familiar autorizado.

4 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento, pela/o autorizada/o, das obrigações impostas aos arrendatários no regime do arrendamento apoiado e no presente Regulamento.

Artigo 41.º

Obrigações da responsabilidade do Município de Caminha

- 1 — O Município de Caminha é responsável pela realização das obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios, sempre que se mostrem necessárias e desde que seja a única proprietária do prédio.
- 2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município de Caminha é responsável pela realização das obras de adequação da habitação a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, desde que as condições arquitetónicas do imóvel o permitam.

Artigo 42.º

Obras de conservação a cargo do arrendatário

- 1 — Compete ao arrendatário realizar as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, bem como as reparações necessárias que não alterem a estrutura da mesma, designadamente substituição e reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição do revestimento de pavimentos, rodapés, portas e pinturas e manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.
- 2 — O arrendatário é responsável por todas as obras de reparação dos danos verificados quer no interior da habitação, quer nas partes comuns, desde que tenham sido causados por si, qualquer membro do agregado familiar ou terceiros, ainda que involuntariamente.
- 3 — A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação por escrito do pedido de autorização prévia.
- 4 - Findo o arrendamento o arrendatário não terá direito a ser compensado pelas obras realizadas na habitação, tenham ou não sido autorizadas pelo Município de Caminha.

Artigo 43.º

Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

- 1 — O Município de Caminha notificará o arrendatário para executar, a expensas suas, as obras necessárias às reparações dos danos que tenham sido causados por si, membro do agregado familiar e/ou terceiros.
- 2 — Decorrido o prazo fixado na notificação referida no número anterior e caso o arrendatário não tenha realizado as obras, o Município de Caminha irá proceder à sua realização a expensas daquele, comunicando-lhe previamente a data que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo.
- 3 — Após a conclusão das obras o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento das despesas

das obras no prazo máximo de 30 dias.

4 – Findo o prazo estabelecido para o pagamento voluntário da despesa sem que o arrendatário o tenha feito, o Município de Caminha emitirá a respetiva certidão de dívida e será instaurado o competente processo de execução fiscal.

Artigo 44.º

Acesso e vistoria à habitação

1 - O Município de Caminha pode aceder e vistoriar, a todo o tempo, a habitação com as seguintes finalidades, entre outras:

- a) Verificar o estado de conservação;
- b) Fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário impostas na lei e no presente Regulamento;
- c) Executar os trabalhos indispensáveis à prossecução das suas obrigações e da sua atividade, tais como operações técnicas de vistoria e execução de trabalhos de reabilitação;
- d) Garantir o acompanhamento social ao arrendatário e respetivo agregado familiar por parte da equipa do SAAS de Caminha.

2 - A recusa injustificada em permitir o acesso à habitação constitui um incumprimento das obrigações previstas no artigo 38.º do presente Regulamento e causa a resolução do contrato de arrendamento.

SECÇÃO III

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 45.º

Resolução pelo Município de Caminha

1 – Além de outras causas de resolução previstas nos termos do regime do arrendamento consagrado no Código Civil e no presente Regulamento, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Caminha:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas nos artigos 38.º, 40.º, 41.º e 42.º do presente Regulamento, pelo arrendatário, ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento pelo Município de Caminha da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 7.º do presente Regulamento;

- c) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) O comportamento desrespeitoso ou agressivo do arrendatário ou membros do agregado sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município de Caminha ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional;
- e) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município de Caminha;
- f) Impedir a realização de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias por parte do Município de Caminha;
- g) A recusa em permitir o acesso à habitação para a realização de obras e/ou vistoria, assim como de visitas domiciliárias;
- h) A verificação de inexistência de contadores de fornecimento de água ou eletricidade;
- i) Realização de ligações ilegais de água ou eletricidade, gás ou Internet;
- j) A realização de obras na habitação sem prévia autorização do Município de Caminha;
- k) A verificação de danos no interior da habitação causados por uma má utilização da mesma.

2 – Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Caminha opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 46.º

Cessação do contrato por renúncia

1 – Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do Município de Caminha, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 – Além das situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 38.º e na alínea h) do n.º 1 do artigo 45.º do presente Regulamento e de outras que se possam vir a verificar, 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 do Município de Caminha 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 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

3 – A comunicação e o aviso devem referir:

- a) Que o Município de Caminha 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 do presente artigo e confere ao Município de Caminha o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 47.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município de Caminha 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, o Município de Caminha 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.

Artigo 48.º

Despejo

1 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Caminha, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

2 – São da competência do Município de Caminha, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

3 – Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução 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 de Caminha são considerados abandonados a favor desta se não forem reclamados no prazo de 60 dias, que deles pode dispor de

forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

5 – Corridos os prazos e procedimentos previstos na lei e no presente Regulamento, pode o Município de Caminha proceder ao despejo ou desocupação do arrendado sem dependência de ação judicial, podendo para o efeito recorrer às autoridades policiais competentes, nos termos do disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

SUBCAPÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 49.º

Dados pessoais

1 - O Município de Caminha 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, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através de envio de ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo de prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

2 - O Município de Caminha será 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, accidental ou ilícita, a perda accidental, 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 do Regulamento Geral da Proteção de Dados (doravante RGPD).

3 - 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 do RGPD.

4 - O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto no RGPD.

5 - O Município de Caminha obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e todos os elementos de natureza pessoal que obtenha, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 50.º

Prerrogativas

O Município de Caminha requererá às empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade 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 46.º do presente Regulamento.

Artigo 51.º

Ocupações sem título

1 – São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Caminha 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, pelo Município de Caminha, de que 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 do artigo 48.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Regime de Subarrendamento

Artigo 52.º

Remissão

1 – As disposições do presente Regulamento são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado.

2 – Exclui-se do disposto no número anterior as disposições dos artigos 29.º, 30.º, 31.º e 41.º do presente Regulamento.

Artigo 53.º

Cálculo do valor da renda

Tendo em conta os encargos que a renda paga pelo Município de Caminha no âmbito do regime de subarrendamento comporta e ainda as características dos locados disponibilizados para subarrendamento, o valor da renda no regime de Subarrendamento será calculado nos termos do regime de renda condicionada.

Artigo 54.º

Cessação do apoio habitacional

1 – O apoio à habitação em regime de subarrendamento apoiado está dependente da validade e

vigência do contrato de arrendamento celebrado entre o Município de Caminha e o proprietário da habitação, pelo que caso este cesse o contrato de subarrendamento caduca automaticamente.

2 – Em caso de caducidade do contrato de subarrendamento por causa não imputável ao Município de Caminha o subarrendatário não lhe pode imputar qualquer responsabilidade, incluindo a de encontrar outra alternativa habitacional.

CAPÍTULO IV

Regime de Residência Partilhada

SUBCAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 55.º

Objeto

1 – O Regime de Residência Partilhada é o regime de apoio à habitação que consiste na cedência, a cada um dos beneficiários, do gozo sobre um quarto de dormir, de fruição exclusiva ou partilhada, com uso coletivo dos compartimentos e instalações comuns da respetiva habitação, detida a qualquer título pelo Município de Caminha, acompanhada de um apoio social permanente prestado pelos respetivos serviços.

2 – O presente capítulo regula a atribuição dos referidos quartos, definindo, designadamente, as condições de acesso, os critérios de atribuição, o modo de determinação da contrapartida a pagar pelo beneficiário e, bem assim, as principais regras de funcionamento e utilização das residências partilhadas.

3 – O apoio à habitação prestado no âmbito do Regime de Residências Partilhadas destina-se a pessoas em situação de isolamento ou abandono, com dificuldades económicas graves, e que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar alojamento adequado às suas necessidades, ao preço de mercado.

SUBCAPÍTULO II

Acesso e atribuição de apoio no Regime de Residência Partilhada

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 56.º

Condições de acesso

1 – O acesso ao apoio previsto no presente capítulo é regulado pelos critérios previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, previstos no Capítulo II do presente Regulamento, com as

especificidades previstas no presente artigo.

2 – Apenas podem aceder ao Regime de Residência Partilhada os indivíduos isolados residentes no concelho de Caminha há pelo menos dois anos consecutivos.

3 – O acesso ao Regime de Residência Partilhada encontra-se ainda dependente da apresentação, pelo requerente, aquando da apresentação da sua candidatura, de declaração médica que ateste a sua:

- a) Autonomia, nomeadamente para desempenho de tarefas domésticas básicas, e para o cuidado da sua higiene pessoal;
- b) Saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa;
- c) Saúde mental – inexistência de diagnóstico de patologias do foro comportamental, designadamente relacionadas com adições ou outros que previsivelmente desaconselhem a convivência, na mesma residência, com outros beneficiários, estranhos à sua esfera familiar.

4 – Aplica-se ao Regime de Residências Partilhadas o disposto no artigo 21.º do presente Regulamento.

Artigo 57.º

Impedimentos

1 – Constituem impedimentos ao acesso ao Regime de Residência Partilhada todos os previstos no artigo 7.º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

2 – Constitui ainda impedimento ao acesso ao regime previsto no presente capítulo a falta de apresentação da declaração prevista no n.º 3 do artigo anterior.

3 – Está igualmente impedido quem, nos dois anos anteriores ao pedido previsto no artigo seguinte, haja recusado qualquer apoio à habitação concedido pelo Município de Caminha.

SECÇÃO II

Atribuição do apoio à habitação em Residência Partilhada

Artigo 58.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

1 – O pedido de apoio no âmbito do Regime de Residência Partilhada é apresentado na sede do Município de Caminha ou por via eletrónica, mediante preenchimento de formulário próprio definido para o efeito.

2 – Para formulação do pedido, o requerente apresenta os documentos obrigatórios constantes no Anexo IV ao presente Regulamento, bem como a declaração prevista no n.º 3 do artigo 56.º do presente Regulamento.

Artigo 59.º

Critérios de atribuição de quartos para Residência Partilhada

1 – Cabe ao Município de Caminha fixar o número de habitações a afetar a este regime de apoio à

habitação.

2 – O constrangimento referido no número anterior constitui limite à atribuição de apoios no âmbito do Regime de Residência Partilhada, e a falta de habitações disponíveis constitui fundamento bastante para a não atribuição do apoio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento.

3 – Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e de ponderação previstos no n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento, nos termos da tabela que constitui o seu Anexo II.

4 – Para proteção dos dados pessoais do requerente, ser-lhe-á atribuído um número aquando da apresentação do respetivo pedido.

Artigo 60.º

Formalização da atribuição

Os requerentes admitidos ao apoio à habitação em Regime de Residência Partilhada, nos termos do artigo anterior, serão notificados pelo Município de Caminha, para, no prazo máximo de 15 dias, se dirigirem à sede do mesmo e aí formalizarem a aceitação do apoio.

Artigo 61.º

Cálculo e fixação da contrapartida pelo alojamento, e distribuição de encargos e despesas

1 – O cálculo do valor da contrapartida a pagar pelos beneficiários do Regime de Residências Partilhadas, bem como as suas atualizações e revisões, e data de vencimento da mesma são regidos pela previsão do Capítulo II do presente Regulamento, designadamente nos termos do disposto nos seus artigos 28.º a 32.º, com as necessárias adaptações.

2 – As despesas com os serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, Internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, serão divididas proporcionalmente entre todos os residentes.

3 – Tais serviços serão diretamente contratados pelo Município de Caminha, que mensalmente cobrará aos cobeneficiários a totalidade dos montantes por si pagos, equitativamente.

Artigo 62.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

O apoio prestado em Regime de Residência Partilhada terá a duração de dois anos, sendo automaticamente renovável por períodos de um ano, salvo oposição à renovação exercida por qualquer uma das partes com 90 dias de antecedência sobre o seu termo.

Artigo 63.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo a disposição prevista artigo 19.º do presente Regulamento referente ao Regime de Arrendamento Apoiado quanto aos fatores de exclusão dos requerentes.

SUBCAPÍTULO III

Direitos e deveres dos beneficiários

Artigo 64.º

Supervisão e auxílio

1 - No âmbito do Regime de Residência Partilhada, o Município de Caminha providenciará, através da Equipa do Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social (SAAS) de Caminha, o acompanhamento regular de proximidade dos cobeneficiários, de modo a monitorizar a harmonia da convivência entre estes, bem como a garantir que os mesmos zelam pela manutenção das boas condições de higiene e de salubridade da residência.

2 - No âmbito do Regime de Residência Partilhada, o Município de Caminha, através da Equipa do SAAS compromete-se, sempre que a Técnica Gestora do Processo Familiar julgue conveniente, a encaminhar os cobeneficiários para as entidades especializadas na prestação do apoio/cuidados convenientes à prevenção e/ou superação das necessidades detetadas.

Artigo 65.º

Direitos dos beneficiários

Cada beneficiário tem direito:

- a) Ao uso e fruição de um quarto de dormir, e ao uso coletivo, partilhado, dos restantes compartimentos e instalações da residência, com exceção dos quartos de dormir exclusivamente adstritos ao uso e fruição dos restantes cobeneficiários;
- b) Ao uso comum, e em condições de igualdade, dos bens que se encontrem alocados às instalações de uso e fruição partilhados dos cobeneficiários;
- c) À utilização dos serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, Internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, na medida do essencial ao conforto dos cobeneficiários;
- d) A receber visitas de familiares e amigos até às 22 horas;
- e) A dispor da presença de familiares ou amigos, para além das 22 horas, em situações devidamente justificadas, como doença, acidente ou outras, desde que previamente autorizadas, por escrito, pelo Município de Caminha.

Artigo 66.º

Obrigações do Município de Caminha

Compete ao Município de Caminha:

- a) Celebrar o acordo de apoio à habitação em regime de residência partilhada;

- b) Requisitar os contadores de fornecimento de água, eletricidade e gás, responsabilizando cada residente pelo pagamento destas despesas na proporção que lhe couber, em função do número de moradores;
- c) Realizar e atualizar o inventário de equipamentos e mobiliário que ficam à guarda do Município de Caminha;
- d) Garantir a boa conservação das residências;
- e) Realizar uma vistoria sempre que ocorra o ingresso ou saída de residentes;
- f) Realizar visitas de acompanhamento regulares à residência.

Artigo 67.º

Obrigações dos beneficiários

São obrigações de cada um dos beneficiários:

- a) Assinar o inventário de equipamentos e mobiliário pertencente ao Município de Caminha;
- b) Manter limpo e cuidado respetivo quarto de dormir, não saindo para o seu exterior sem que o mesmo fique em perfeitas condições de higiene e asseio;
- c) Limpar os espaços coletivos sempre que resulte da sua intervenção direta foco de sujidade não decorrente da utilização normal, e contribuir, em condições de igualdade com os restantes cobeneficiários, para a limpeza periódica dos espaços de utilização comum, de modo a que se mantenham em boas condições de higiene e asseio;
- d) Deixar as zonas comuns em perfeito estado de asseio e arrumo após a sua utilização de modo a permitir a sua correta e higiénica utilização pelos demais residentes;
- e) Utilizar de modo correto e zeloso os equipamentos do locado, contribuindo para a boa conservação dos mesmos, sob pena de indemnização ao Município de Caminha pelos danos causados;
- f) Comunicar imediatamente ao Município de Caminha qualquer anomalia detetada nas instalações e equipamentos da residência, independentemente do uso exclusivo;
- g) Utilizar corretamente as partes comuns do prédio, se constituído em propriedade horizontal, respeitando os Regulamentos do condomínio, quando existam;
- h) Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa, incluindo a utilizada na sua cama, e higiene pessoal;
- i) A lavagem, tratamento e secagem de roupa deve ser realizada de acordo com as orientações a fornecer pelo Município de Caminha para cada residência específica, não sendo permitido estender roupa fora dos locais destinados para o efeito;
- j) Manter com os cobeneficiários da sua residência relação de sã convivência e urbanidade;
- k) Não fumar no interior da residência;
- l) Não foguear, nem fazer fumos dentro da residência;
- m) Participar nas reuniões e sessões de acompanhamento a realizar com os técnicos do Município de Caminha;
- n) Não permitir ou facilitar, por qualquer modo, a pernoita de terceiros não cobeneficiários;

- o) Não aceder aos quartos de dormir exclusivamente destinados ao uso dos outros cobeneficiários da Residência Partilhada, salvo motivo de força maior, como a prestação de auxílio ao beneficiário a quem o quarto está adstrito, ou expressa autorização deste último nesse sentido;
- p) Não se ausentar da residência por 15 ou mais dias consecutivos, sem prévia notificação ao Município de Caminha;
- q) Proceder ao pontual pagamento da contraprestação devida pelo apoio à habitação, bem como ao pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo;
- r) Abster-se do consumo de quaisquer substâncias estupefacientes ou psicoativas ilícitas, bem como do consumo excessivo de bebidas alcoólicas.

Artigo 68.º

Visitas de terceiros

- 1 — As visitas só podem permanecer na Residência entre as 10 horas e as 22 horas, cabendo ao anfitrião garantir que o visitante cumpra todas as regras de funcionamento da Residência.
- 2 — As visitas não podem permanecer na residência fora do período referido no número anterior, salvo na situação prevista na alínea e) do artigo 65.º do presente Regulamento.

Artigo 69.º

Danos nas instalações e equipamentos

- 1 — O beneficiário que danificar as instalações ou os equipamentos colocados à disposição pelo Município de Caminha é responsável pelas despesas de reparação ou de substituição dos bens danificados.
- 2 — Nos casos em que não é possível identificar o autor dos danos a responsabilidade será imputada a todos os cobeneficiários da Residência.

Artigo 70.º

Produção de ruídos

- 1 — Durante o dia, no período compreendido entre as 8 horas e as 22 horas, deve ser mantido um nível de ruído moderado e que permita um bom ambiente na Residência, bem como que garanta o direito ao descanso dos demais residentes, devendo cada residente adequar o seu comportamento por forma a cumprir estas determinações.
- 2 — Não é permitido o uso de instrumentos musicais na residência, salvo quando os restantes residentes o consintam mediante comunicação apresentada ao Município de Caminha.
- 3 — Quaisquer situações que impliquem um aumento de ruído (tais como celebrações e festas específicas como as de aniversário) devem ser previamente comunicadas ao Município de Caminha.

SUBCAPÍTULO IV
Mobilidade e Cessação

Artigo 71.º

Mobilidade por iniciativa do Município de Caminha

- 1 — Em caso de necessidade de desocupação da habitação adstrita ao Regime de Residência Partilhada, por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado ou por desadequação superveniente às necessidades habitacionais dos cobeneficiários, o Município de Caminha poderá, após audição dos interessados, resolver o contrato e atribuir-lhes outro apoio habitacional, no mesmo concelho da anterior, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.
- 2 — A comunicação do Município de Caminha relativa à resolução do contrato a que se reporta o número anterior é comunicada por carta registada com aviso de receção, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação, e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.
- 3 — A recusa ou falta de resposta do beneficiário à comunicação referida no número anterior, no prazo fixado, torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para execução coerciva da decisão.

Artigo 72.º

Mobilidade por iniciativa do beneficiário

- 1 — A transferência de Residência poderá ser permitida, mediante apresentação de pedido escrito pelo beneficiário, com invocação das razões para o facto.
- 2 — O Município de Caminha decidirá do pedido referido no número anterior tomando em consideração as razões de oportunidade invocadas, a disponibilidade de alojamento e ainda outras razões de conveniência.

Artigo 73.º

Resolução

- 1 — O Município de Caminha poderá fazer cessar o apoio concedido no âmbito do Regime de Residências Partilhadas, verificado qualquer dos fundamentos de resolução previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos do artigo 45.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações.
- 2 — Constitui fundamento de resolução, pelo Município de Caminha, a violação de qualquer uma das obrigações previstas nos artigos 66.º, 67.º, 68.º e 69.º do presente Regulamento, bem como a verificação superveniente de qualquer dos impedimentos previstos no seu artigo 57.º.

3 – Constitui ainda causa de resolução, designadamente, a verificação das seguintes situações:

- a) A falta de comparência, pelo beneficiário, a duas ou mais reuniões ou convocatórias dirigidas pelo Município de Caminha;
- b) A recusa de acompanhamento por serviços externos ao Município de Caminha, designadamente pelo IEFP (Instituto de Emprego e Formação Profissional) e o ISS (Instituto da Segurança Social), quando tal acompanhamento seja classificado pelo Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social de Caminha como fundamental para assegurar o seu bem-estar;
- c) Estado de doença que coloque o beneficiário em condições de dependência severa de terceiros, que exija um acompanhamento permanente, incluindo durante a noite, tornando o apoio ao arrendamento em Regime de Residência Partilhada desadequado às suas necessidades;
- d) A falta de pagamento atempado de duas ou mais prestações mensais, seguidas ou interpoladas, devidas como contraprestação do apoio à habitação em residência partilhada, bem como do pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo.

ANEXOS

ANEXO I – Fator de capitação (ANEXO I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro);

ANEXO II – Matriz de classificação dos pedidos de apoio (Critérios de ponderação e de hierarquização das candidaturas);

ANEXO III – Tabela de adequação da tipologia ao agregado (ANEXO II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro);

ANEXO IV – Lista de documentação obrigatória.

ANEXO I
Fator de capitação
(Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro)

Fator de capitação -Composição do Agregado Familiar
(Número de pessoas)

1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%

ANEXO II

Matriz de classificação dos pedidos de apoio (Critérios de ponderação e de hierarquização das candidaturas)

Variáveis		Categorias	Pontos
Antiguidade/Tempo de espera da candidatura		Por cada ano	1
Tempo de residência no concelho		De 2 a 5 anos	4
		>5 anos	6
Situação habitacional (cumulativos)		Residência em habitação/local sem condições mínimas de habitabilidade	4
		Sobreocupação ou ocupação de parte de casa, pensão ou quarto	4
		Desadequação da habitação arrendada por dificuldades de mobilidade (acessibilidades)	4
		Residência em habitação sobre a qual pende uma ação de despejo em curso ou comunicação formal de não renovação do contrato do arrendamento	4
		Residência em habitação pública que apresenta as situações anteriores	12
Situação social e familiar	Tipo de família	Isolados	3
		Família clássica com dependentes	3
		Família que integre pessoas com idade superior a 65 anos	4
		Família numerosa com dependentes	4
		Casal ou elemento isolado com idade superior a 65 anos	5
		Família monoparental com dependentes	5
	Elementos portadores de deficiência ou incapacidade ≥ 60 %	1 elemento	4
		2 ou mais elementos	8
	Vítimas de violência doméstica	Com estatuto de vítima	3
		Existência de sentença condenatória em Tribunal	5
		Em acompanhamento na Rede Local de Apoio à VVD	6
Análise e parecer técnico (entrevista familiar)		Prioridade 1	16
		Prioridade 2	8
		Prioridade 3	1

ANEXO III

Tabela de adequação da tipologia ao agregado (Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro)

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia de habitação (1)	
	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

(1) 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).

ANEXO IV

Lista de documentação obrigatória

(referente ao candidato e aos demais elementos do agregado familiar)

- a) Formulário de candidatura devidamente preenchido;
- b) Documentos de identificação, de acordo com a situação aplicável:
 - i. Cartão de Cidadão;
 - ii. Bilhete de Identidade, comprovativo do número de identificação fiscal e do número de identificação da Segurança Social;
 - iii. Título de residência permanente em Portugal, comprovativo do número de identificação fiscal e do número de identificação da Segurança Social;
 - iv. Certificado do Registo de Cidadão da U. E., comprovativo do número de identificação fiscal e do número de identificação da Segurança Social.
- c) No caso de o candidato e/ou outro elemento do agregado familiar integrar o corpo de Bombeiros Voluntários de Caminha ou de Vila Praia de Âncora, documento comprovativo;
- d) Certidão emitida pela Autoridade Tributária em nome do candidato e dos restantes elementos do agregado familiar, onde conste que os mesmos não são proprietários, usufrutuários, arrendatários ou detentores de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- e) Documento emitido pela Junta de Freguesia que comprove a composição do agregado familiar e o tempo de residência ininterrupta no concelho de Caminha;
- f) Declaração emitida pelo candidato, sob compromisso de honra, que ateste que este e/ou qualquer um dos elementos do agregado familiar:
 - i. não está a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
 - ii. não é titular de uma habitação pública já atribuída;
 - iii. não beneficiou de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação, no âmbito de programas de realojamento;
 - iv. tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município de Caminha, haja, no período dos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura, não cedeu tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - v. não recusou a atribuição de habitação pública sem justificação séria e fundamentada nos dois últimos anos;
- g) Declaração de IRS de todos os elementos do agregado familiar e respetiva nota de liquidação do último ano fiscal aplicável ou, no caso de isenção de entrega, declaração emitida pela Autoridade Tributária atestando tal direito;

- h) No caso de o candidato e/ou outro elemento do agregado familiar exercerem atividade profissional remunerada, fotocópia dos 2 últimos recibos de vencimento de cada um dos elementos que se encontre nessa situação;
- i) No caso de o candidato e/ou outro elemento do agregado familiar exercerem trabalho de serviço doméstico, extrato de remunerações da Segurança Social (valor mensal e total de meses pagos) relativo de cada um dos elementos que se encontre nessa situação;
- j) No caso de o candidato e/ou de algum dos demais elementos do agregado familiar que, estando em idade ativa, não apresentam rendimentos ou as suas fontes de rendimento não sejam perceptíveis, declaração sob compromisso de honra, sobre a origem e o valor dos seus rendimentos;
- k) No caso de o candidato e/ou de algum dos demais elementos do agregado familiar que exerce atividade pontual, por conta própria, declaração sob compromisso de honra, sobre a origem e o valor dos seus rendimentos;
- l) No caso de o candidato e/ou de algum dos demais elementos do agregado familiar se encontrar em situação de desempregado com direito a subsídio de desemprego, documento emitido pela Segurança Social que ateste o valor auferido;
- m) No caso de elementos desempregados, declaração comprovativa de inscrição no IEFP;
- n) No caso de beneficiários de RSI, declaração da Segurança Social com a referência ao valor auferido e respetivo agregado familiar;
- o) No caso de elementos reformados/pensionistas, documento comprovativo dos valores auferidos no ano da candidatura (pensão de velhice, pensão de invalidez, complemento solidário para idosos, entre outros) emitido por entidade competente;
- p) No caso de elementos estudantes com idade superior a 18 anos, declaração emitida pelo estabelecimento de ensino que ateste a frequência do mesmo no ano da apresentação da candidatura;
- q) No caso do candidato ou de outro elemento do agregado familiar for detentor deficiência ou incapacidade, Atestado Médico de Incapacidade Multiuso;
- r) Documento relativo à regulação do exercício das responsabilidades parentais e ao valor da pensão de alimentos ou do fundo de garantia para a infância devido a menores ou, na falta de decisão pela autoridade competente, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido a título de pensão de alimentos;
- s) Declaração do Banco de Portugal com apresentação da base de dados de contas de todos os membros do agregado familiar;
- t) Declaração comprovativa do património mobiliário (valores depositados em contas bancárias, valores em Certificados de Aforro, Títulos de Tesouro, Ações, Obrigações, Unidades de Participação em Fundos de Investimento e Outros valores mobiliários);
- u) Comprovativo do Estatuto de Vítima emitido pela autoridade competente e, no caso de estar a ser alvo de acompanhamento na Rede Local de Apoio à Vítima de Violência

Doméstica, documento comprovativo do mesmo, se aplicável;

- v) No caso de existir uma ação de despejo, documento emitido por entidade bancária, por Solicitador de Execução ou pelo Tribunal que o comprove;
- w) No caso de existir comunicação por parte do senhorio de intenção de não renovação do contrato de arrendamento ou de rescisão do contrato de arrendamento, documento comprovativo;
- x) Declaração de consentimento informado relativa ao tratamento de dados pessoais;
- y) No caso de apresentação de candidatura para atribuição de apoio no Regime de Residência Partilhada, declaração médica que ateste:
 - i. Autonomia, nomeadamente para desempenho de tarefas domésticas básicas, e para o cuidado da sua higiene pessoal;
 - ii. Saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa;
 - iii. Saúde mental – inexistência de diagnóstico de patologias do foro comportamental, designadamente relacionadas com adições ou outros que previsivelmente desaconselhem a convivência, na mesma residência, com outros beneficiários, estranhos à sua esfera familiar.