

PROJETO DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE
HABITAÇÃO SOCIAL EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO, PROPRIEDADE DO
MUNICÍPIO DE MEALHADA

NOTA JUSTIFICATIVA

A Constituição da República Portuguesa consagra no Artigo 65.º o Direito à Habitação.

Nos termos conjugados das alíneas h) e i) do número 2 do Artigo 23.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, os Municípios detêm as atribuições e competências no âmbito da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal.

O Município de Mealhada tem procurado intervir ao nível da gestão e requalificação do parque de habitação social do concelho, tendo como objetivo principal resolver e/ou atenuar situações de carência habitacional e consequentemente dignificar as condições de vida das famílias com menores recursos.

Todavia, o Município tem dificuldades em alojar agregados familiares compostos por um só elemento, as chamadas famílias unipessoais, pelo facto de não dispor de alojamentos de tipologia adequada (T0/1).

Para minimizar esta falta de resposta, entendeu-se que a possibilidade de residência em alojamento partilhado é uma forma de solucionar algumas situações de carência habitacional de famílias constituídas por um único elemento.

A residência partilhada define-se como um alojamento partilhado por duas, três ou quatro pessoas, que ocupam o mesmo espaço habitacional, sujeito a algumas regras específicas.

Com efeito, as respostas habitacionais promovidas pelo Município, decorrentes de atribuição por concurso, são legalmente enquadradas ao abrigo dos contratos de arrendamento social, sob o Regime de Arrendamento Apoiado, sendo a vigência dos contratos por períodos de 10 anos.

O direito à ocupação destes imóveis em regime de habitação social finda sempre que não se verificarem os fundamentos que estiveram na base da sua atribuição, ou quando a conduta do ocupante ponha em causa o fim a que se destina a habitação.

Assim, com o presente regulamento, a Câmara Municipal de Mealhada pretende estabelecer as condições para atribuição e as normas de utilização das habitações sociais.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCEITOS

Artigo 1.º
Leis Habilitantes

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa; no preceituado nas alíneas h) e i) do n.º 2 do Artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do Artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do Artigo 33.º, todas do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação; no disposto no n.º 4 do Artigo 2º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto (que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.os 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio) e no Decreto-lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento define e estabelece o regime jurídico, regras e condições aplicáveis às habitações sociais, propriedade do Município de Mealhada, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 3.º

Definição de Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

1. “**Agregado familiar**” - o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;
2. “**Família unipessoal**” – família constituída por uma única pessoa;
3. “**Dependente**” – o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao Indexante de Apoios Sociais (IAS);
4. “**Deficiente**” – a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
5. “**Fator de capitação**” – A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante no Anexo I, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
6. “**Indexante de Apoios Sociais (IAS)**” – o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006 de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010 de 28 de abril;
7. “**Rendimento mensal líquido (RML)**” – o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro, obtido nos termos definidos nas subalíneas i) e ii) da alínea f) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;
8. “**Rendimento mensal corrigido (RMC)**”, o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - a) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - b) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

- c) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- d) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- e) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante dos apoios sociais.

Artigo 4.º

Fim das Habitações

1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares, aos quais são atribuídas.
2. É proibida 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.

Artigo 5.º

Habitações para Situações de Proteção Civil

A Câmara Municipal reserva um fogo em cada bairro municipal para situações de proteção civil.

Artigo 6.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 no anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro (republicada na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto).

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS E CONDIÇÕES ACESSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL EM RÉGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 7.º

Formalização da Inscrição

1. A inscrição do candidato formaliza-se com entrega de formulário adequado, devidamente preenchido.
2. O formulário é rececionado no Setor de Ação Social em suporte papel, sendo que encontra-se disponível na página da Câmara Municipal em www.cm-mealhada.pt, em suporte digital.

Artigo 8.º

Concurso

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se através de um concurso por inscrição, nos termos legais e do presente regulamento, sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar, em casos devidamente justificados, outro procedimento legalmente previsto.

Artigo 9.º

Validação da Candidatura

1. Aquando da realização do concurso de atribuição todas as inscrições serão validadas mediante a exibição dos seguintes documentos:
 - a) Cartão de eleitor e fatura/recibo de água, luz, telefone ou arrendamento emitidos em nome do/a candidato/a para comprovar a residência no Município de Mealhada (há, pelo menos, dois anos);
 - b) Documentos de Identificação dos elementos do agregado familiar, sendo que no caso imigrantes, devem apresentar também o Título de Residência, ou documento equivalente, que prove a permanência legal em território nacional;
 - c) Números Identificação Fiscal de todos os elementos do agregado familiar;
 - d) Declaração de rendimentos, quando exigível a sua apresentação ou comprovativos de todo o tipo de rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar.
2. O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, bem como dos restantes elementos do agregado familiar, que exerçam uma atividade laboral remunerada.
3. A Câmara Municipal de Mealhada pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 10.º

Condições de Acesso

Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado todos os agregados familiares inscritos no Setor de Ação Social da Câmara Municipal, que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que residam na área do Município de Mealhada há pelo

menos dois anos e cujas habitações não reúnam condições mínimas de segurança e salubridade ou estejam em condições de sobreocupação;

b) Reúnam as condições estabelecidas no presente Regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

Artigo 11.º

Impedimentos

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem 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;

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

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

d) Exista algum elemento no agregado familiar a quem tenha sido atribuída habitação municipal;

e) Ex arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal.

2. Os impedimentos constantes das alíneas a) e b) cessam:

a) Quando o interessado prove que o prédio ou a fração onde habita não está em condições de satisfazer o fim habitacional.

b) Quando se faça prova, até à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado que cessou a situação de impedimento.

Artigo 12.º

Regime e Exceções ao Regime de Atribuição

1. A atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos candidatos inscritos para atribuição de habitação, em regime de arrendamento apoiado e nos termos do presente regulamento.

2. Excecionalmente, a Câmara Municipal poderá atribuir habitações em regime de arrendamento apoiado sem aplicação das regras do regime concursal, quando as mesmas se mostrem incompatíveis com a natureza da situação, a indivíduos e/ou agregados familiares que se encontrem nas seguintes situações:

a) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrentes de incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana, risco de ruína ou falta de condições de segurança do imóvel;

b) Necessidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Necessidade de instalação inadiável de serviços municipais;

d) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, decorrentes de situações de violência doméstica.

3. A competência para acionar a atribuição de habitação nos casos referidos nas alíneas a) a d) do número anterior é do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 13.º

Critérios de Seleção

A análise das inscrições validadas nos termos do artigo 8º é realizada de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de pontuação constante do Anexo I ao presente Regulamento, para determinação da classificação de cada candidato.

Artigo 14.º

Aplicação da Matriz de Análise/Pontuação

1. Os dados que instruem o processo de candidatura à habitação social são tratados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de pontuação, constante do Anexo I do presente Regulamento.

2. Da aplicação da matriz resulta uma pontuação dos candidatos, a qual é ordenada por ordem decrescente.

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

- a) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- b) Número de elementos menores no agregado;
- c) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Número de deficientes no agregado;
- e) Monoparentalidade;
- f) Vítimas de violência doméstica.

Artigo 15.º

Atribuição

As habitações são atribuídas, em regime de arrendamento apoiado, aos candidatos que, de entre os que se encontram inscritos e validados, obtenham maior classificação, em função dos critérios de ponderação estabelecidos para o efeito no presente Regulamento, bem como em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.

Artigo 16.º

Listas Provisórias e Definitivas

1. Tendo em conta as pontuações obtidas, a Câmara Municipal de Mealhada delibera e publicita as listas provisórias de candidatos, ordenadas nos termos referidos no artigo 13.º.
2. Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do artigo 121.º do Código de Procedimento Administrativo, exercer por escrito o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, designadamente reclamando da pontuação que lhes foi atribuída, no prazo de 10 dias úteis contados da data de afixação das listas.
3. O direito de audiência prévia dos interessados deve ser exercido, nos termos do número anterior, em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.
4. Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da lista definitiva é homologada e publicitada pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Procedimentos para Atribuição

Sem prejuízo do disposto na lei os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

- a) A Câmara Municipal procede à publicitação na Internet, na página institucional do Município, por meio de aviso, o número, tipologia e localização das habitações disponíveis para arrendamento apoiado;
- b) A atribuição das habitações é realizada pela ordem da lista definitiva mencionada no artigo anterior e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- c) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal de Mealhada, no dia e hora por esta designada, onde lhes é comunicada a habitação atribuída;
- d) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento do ato e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos da alínea anterior.

Artigo 18.º

Exclusão

1. São excluídos da lista definitiva dos candidatos selecionados:
 - a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam à atribuição de habitações;
 - b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída, devendo, neste caso, o motivo da recusa ser justificado por escrito, para efeito de registo no processo;
 - c) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para aceder à atribuição de habitação, mesmo que tal seja verificado após a homologação da lista definitiva.
2. A exclusão referida na alínea c) do número anterior não exclui a ação penal que ao caso possa caber.

3. Os candidatos excluídos nos termos do nº 1 ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.
4. Em caso de exclusão ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

CAPÍTULO III

REGRAS DA RESIDÊNCIA PARTILHADA

Artigo 19.º

Residência Partilhada

1. A Residência é partilhada por duas a quatro pessoas, que, de forma autónoma, coabitam o mesmo espaço habitacional.
2. A Residência partilhada é diferenciada por género.

Artigo 20.º

Requisitos

Para atribuição de alojamento em residência partilhada serão considerados cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Seja família unipessoal;
- b) Reúna as condições de acesso estabelecidas no artigo 10º do presente regulamento.

Artigo 21.º

Objetivos da Residência Partilhada

Os objetivos principais da Residência Partilhada são:

- a) Promover o acesso ao alojamento de famílias unipessoais que não disponham de outra resposta habitacional;
- b) Promover o desenvolvimento de competências sociais e pessoais com vista à inclusão social dos residentes.

Artigo 22.º

Renda e Pagamento de Despesas

1. A renda mensal de cada um dos residentes é calculada e atualizada nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para a habitação.
2. Ao valor da renda acrescem as despesas mensais de água, eletricidade e gás (que resultar da sua divisão pelo número de residentes).

Artigo 23.º

Utilização dos Espaços na Residência Partilhada

1. Cada residente ocupa individualmente um quarto (espaço individual), partilhando zonas comuns como as instalações sanitárias, a sala e a cozinha.
2. Os residentes devem comunicar imediatamente à Câmara Municipal qualquer anomalia que detetem nas instalações e equipamentos do fogo.
3. Os residentes são responsáveis pela boa utilização e conservação das instalações e equipamentos que são postos à sua disposição, ficando obrigados a indemnizar a Câmara Municipal por quaisquer danos verificados.
4. Nos casos em que não seja possível identificar o autor de quaisquer danos nas instalações e equipamentos de uso comum, serão os mesmos imputados a todos os residentes.
5. Após a utilização das zonas comuns, o Residente deve, obrigatoriamente, deixá-las em perfeito estado de higiene e arrumo, de forma a permitir a sua utilização pelos demais residentes.
6. A preparação e a confeção de alimentos, bem como o aquecimento de bebidas, só são permitidos na cozinha, sendo expressamente proibido efetuá-las em qualquer outro local, designadamente nos quartos e sala.
7. Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa.
8. Todo o correio, bem como encomendas recebidas e dirigidas aos residentes deverão ser levantadas da caixa do correio apenas pelos próprios, salvo se entre estes convencionarem de forma diferente.
9. Cada residente compromete-se a aceitar e a cumprir as regras e tarefas estabelecidas, com o objetivo promover a boa convivência.

Artigo 24.º

Supervisão e Acompanhamento

A supervisão técnica da Residência Partilhada é da responsabilidade dos técnicos do Setor de Ação Social, a quem compete:

- a) Orientar a requisição do fornecimento de água, eletricidade e gás para a habitação, responsabilizando cada residente pelo pagamento dos respetivos consumos;
- b) Realizar visitas de acompanhamento regulares à Residência Partilhada;
- c) Realizar reuniões mensais com todos os residentes, podendo convocar reuniões extraordinárias sempre que tal se justifique;
- d) Assegurar acompanhamento psicossocial individualizado aos residentes.

CAPÍTULO IV ARRENDAMENTO

Artigo 25.º

Regime do Contrato

As habitações sociais estão sujeitas às regras do regime de arrendamento apoiado estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 26.º

Duração e Renovação do Contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período, conforme o estabelecido no artigo 19.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 27.º

Celebração do Contrato

1. O representante do agregado familiar será notificado da decisão de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e para comparecer nos serviços municipais em hora e data fixadas para outorga do contrato.
2. A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do representante ou de algum dos elementos que compõem o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.
3. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
4. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, findo o qual é renovável por igual período, salvo se for estipulado período diverso, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 19.º na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 28.º

Forma e Conteúdo do Contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, contendo, pelo menos, as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio;
 - 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 da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.

Artigo 29.º

Cálculo do Valor da Renda

As rendas das habitações sociais serão calculadas, com base no disposto na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação em vigor.

Artigo 30.º

Renda Máxima e Mínima

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.
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 31.º

Atualização e Revisão do Valor da Renda

1. A renda é atualizada anualmente, nos termos dispostos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação em vigor, com efeitos a partir do mês de janeiro de cada ano.
2. Para determinação do valor da renda, os arrendatários devem apresentar documentos comprovativos dos respetivos rendimentos anuais, bem como da composição do agregado familiar, durante o mês de setembro de cada ano/ ou no prazo que for estabelecido pela Câmara Municipal de Mealhada.
3. A renda pode ainda ser revista sempre que:
 - a) O arrendatário faça prova da alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente, desemprego ou da alteração do número de elementos do agregado familiar;
 - b) A Câmara Municipal tenha conhecimento de algum facto que justifique a atualização da renda fora do período anual, referido no nº 1.
4. O disposto na alínea a) do número anterior implica a apresentação de um requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhado de documentos comprovativos da situação.
5. 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 senhorio com o respetivo valor.

6. A Câmara Municipal, se tiver conhecimento de alguma situação que o justifique pode solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos, bem como para a atualização da renda fora da atualização anual.

7. O incumprimento injustificado pelo arrendatário, na apresentação de documentos necessários à atualização da renda, por prazo superior a 60 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro da respetiva renda máxima.

Artigo 32.º

Vencimento e Local de Pagamento

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, salvo nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pela Câmara Municipal.

2. A renda deverá ser paga na Tesouraria da Câmara Municipal de Mealhada ou através de outra forma de pagamento, por esta admitida.

Artigo 33.º

Indemnização Moratória

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

- a) O valor da renda acrescido de 15% sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;
- b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma;

2. No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais;

3. Em alternativa à resolução do contrato, a Câmara Municipal pode autorizar a celebração de um “Acordo de Regularização da Dívida”, nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 34.º

Transferência de Habitação

Existindo sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal de Mealhada pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro do mesmo bairro, nos seguintes casos:

- 1- Transferência de fogos de tipologia menor para maior - são justificados segundo a seguinte ordem de prioridades: aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção; coexistência de crianças de sexo diferente; existência de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;
- 2- Transferência de habitação de tipologia maior para menor - quando o agregado familiar apresentar uma subocupação da habitação;
- 3 – Transferência para habitação de tipologia idêntica – somente justificável em caso de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente.

Artigo 35.º

Transmissão dos Direitos e Deveres dos Arrendatários

1. O contrato de arrendamento transmite-se nos termos e condições legalmente aplicáveis.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve ser comunicado à Câmara Municipal de Mealhada, no prazo de 30 dias, a contar da data da ocorrência, a intenção de transmissão do contrato de arrendamento, acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.
3. Em caso de transmissão, haverá lugar à celebração de uma adenda ao contrato de arrendamento e, conseqüentemente, à atualização da renda.

CAPÍTULO V

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 36.º

Uso das Habitações

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.
2. O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:
 - a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
 - b) Efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
 - c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
 - d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
 - e) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual

gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;

f) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;

g) Alterar a tranquilidade do prédio com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes do bairro;

h) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;

i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico;

j) Colocar marquises, ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;

k) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;

l) Possuir animais perigosos, como tal qualificados nos termos da lei;

m) Manter animais que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança.

Artigo 37.º

Uso das Partes Comuns

1. As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.

2. Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam e a fazê-lo de modo a evitar quaisquer deteriorações e danos, bem como a respeitar rigorosamente os direitos dos restantes moradores.

3. Assim, é proibido aos arrendatários, designadamente:

a) Utilizar o espaço atribuído ao condomínio para fins diferentes para os quais foi concebido;

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

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;

d) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns os animais de companhia, bem como deixar dejetos nas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza.

CAPÍTULO VI

DEVERES DO ARRENDATÁRIO

Artigo 38.º

Deveres

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste regulamento, os arrendatários obrigam-se ainda a:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 24º, do presente regulamento;
- b) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal, conforme o disposto no n.º 2, do artigo 8.º do presente regulamento;
- c) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;
- d) Não deixar a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos, salvo em casos previamente declarados e devidamente justificados em que a Câmara Municipal autorize uma ausência por tempo superior;
- e) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tal com as dos respetivos consumos;
- f) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias;
- g) Conservar em bom estado as instalações elétricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens elétricas, armaduras e lâmpadas;
- h) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período noturno compreendido entre as 22h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;
- i) Não provocar, participar ou intervir, de qualquer modo, em desacatos e conflitos que afetem a imagem do Bairro e a segurança dos moradores;
- j) Não produzir fumos e cheiros que interfiram com a tranquilidade e bem-estar dos restantes moradores;
- K) Manter limpas e desobstruídas de materiais, lixos e sucata as áreas exteriores de acesso às habitações;
- l) Depositar os lixos nos locais próprios, devidamente acondicionados;
- m) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;
 - n) Facultar à Câmara Municipal de Mealhada o acesso à habitação, quando solicitado por técnicos municipais, quando estes, devidamente identificados, estejam no exercício das suas funções;
- o) Comunicar à Câmara Municipal de Mealhada, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação ou reparações que devam ser por ela executados;
- p) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Mealhada e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- q) Em caso de desocupação, deve restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- r) Parquear as viaturas apenas nos locais apropriados.

CAPÍTULO VII
DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 39.º

Obras a Cargo da Câmara Municipal

Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

Artigo 40.º

Vistorias

Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Câmara Municipal de Mealhada procederá à vistoria das habitações.

Artigo 41.º

Apoio Técnico-Social

A Câmara Municipal, disponibilizará o apoio técnico-social às famílias residentes com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão social, promovendo a coesão social do concelho.

CAPÍTULO VIII
RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 42.º

Competência

A resolução do contrato é objeto de deliberação da Câmara Municipal, na sequência de proposta do Presidente da Câmara.

Artigo 43.º

Causas de Resolução do Contrato

1- Constituem causas de resolução do contrato, para além das consagradas no Novo Regime de Arrendamento Urbano, no Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, os seguintes factos:

- a) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento;
- b) A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;
- c) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do arrendatário ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- d) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal;
- e) A prestação de declarações falsas ou a omissão de informações, de forma intencional, que tenham contribuído para a atribuição da habitação social e do respetivo cálculo do valor da renda.

2- A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, implica a sua resolução.

Artigo 44.º

Procedimento

1 – A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização opera-se através da notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial, através de técnico da Câmara Municipal.

2 – A comunicação referida no número anterior deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo concedido para esse efeito, as consequências da inobservância do mesmo.

3 – A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da lei, no prazo mínimo de 60 dias a contar da data da receção da notificação.

CAPÍTULO IX

CONTRAORDENAÇÕES E COIMAS

Artigo 45.º

Sanções

1 - Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 35.º, e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constituem contraordenações a violação do disposto nos artigos 29.º, 30.º e 31.º, puníveis com coima de * 1/6 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas.

2 – A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 46.º
Reincidência

1 - É punido como reincidente quem cometer uma infração praticada com dolo, depois de ter sido condenado por outra infração praticada com dolo, se entre as duas infrações não tiver decorrido um prazo superior ao da prescrição da primeira.

2 - Em caso de reincidência o limite mínimo constante da moldura contraordenacional é elevado para o dobro, não podendo a coima a aplicar em concreto ser inferior à anteriormente aplicada.

Artigo 47.º
Medida da Coima

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

2 - Sem prejuízo do disposto no Regime Geral de Contraordenações e dentro da moldura abstratamente aplicável, referida no artigo 23.º a coima deve exceder o benefício económico que o agente retirou da prática da contraordenação.

Artigo 48.º
Processo Contraordenacional

1 - A decisão sobre a instauração do processo de contraordenação, aplicação das coimas e das sanções acessórias é da competência do Presidente da Câmara, sendo delegável e subdelegável, nos termos da lei.

2 - O produto das coimas, mesmo quando estas sejam fixadas em juízo, constitui receita do Município.

Artigo 49.º
Responsabilidade Civil e Criminal

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

Artigo 50.º
Cumprimento do Dever Omitido

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

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 51.º
Dúvidas e Omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 52.º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicação nos termos legais.

ANEXO I
(A que se refere o artigo 13.º)
MATRIZ DE ANÁLISE/PONTUAÇÃO

VARIÁVEIS	CATEGORIAS	PONTUAÇÃO PARCIAL ¹	PONDERAÇÃO	PONTUAÇÃO FINAL
Condições do Alojamento	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outras) sem eletricidade e/ou água da rede pública	30	30 %	
	Habitação degradada com deficientes condições de segurança/salubridade (ou sem instalações sanitárias adequadas)	20		
	Habitação com condições mas em situação de sobrelotação (acrescenta-se 2 pontos por cada elemento sem quarto)	10		
Escalões de Rendimento Per Capita em função do IAS	[00% - 20%[30	20 %	
	[20% - 40%[20		
	[40% - 60%[10		
	[60% - 80%[5		

	[80% - 100%[2,5		
	≥ 100%	0		
Tipo de Família	Família Monoparental (acrescenta-se 5 pontos por cada elemento dependente)	30	10 %	
	Família Nuclear, de tipo casal em que pelo menos 1 dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos	20		
	Família nuclear, de tipo casal com dependente(s) (acrescenta-se 5 pontos por cada dependente)	10		
	Família Alargada em que pelo menos 1 dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos	10		
	Outros tipos de família	5		
Elementos com deficiência e/ou doença crónica grave	2 ou mais elementos	20	10 %	
	1 elemento	10		
Elementos com incapacidade igual ou superior a 60%	2 ou mais elementos	20	10 %	
	1 elemento	10		
Violência Doméstica	Maus tratos ou negligência sobre um ou mais dos elementos do agregado familiar, com estatuto de vítima	10	10 %	
Tempo de Residência no Concelho	De 2 a 5 anos	2,5	10 %	
	De 5 a 10 anos	5		
	Mais de 10 anos	10		
TOTAL			100 %	

¹ Para pontuar apenas uma das categorias dentro de cada variável.

Definição de Conceitos

Tendo como objetivo uniformizar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação social, definem-se os principais conceitos utilizados na Matriz de Pontuação:

Variáveis

1 – Condições de Alojamento

Estruturas Provisórias - Incluem-se nesta categoria os alojamentos de carácter precário, como por exemplo: barracas, garagens, roulotte, anexos sem condições de habitabilidade, ou qualquer outro não suscetível de se incluir na definição de habitação.

2 - Escalões de Rendimento *Per Capita* em função do Indexante dos Apoios

Sociais:

Rendimento *per capita* – Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*. Este define-se na relação entre o Rendimento Mensal Corrigido (obtido nos termos definidos na alínea g) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto) dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.

Fórmula de cálculo do rendimento *per capita* mensal do agregado:

Rendimento mensal corrigido (RMC)

N (n.º de Elementos do Agregado)

Indexante dos Apoios Sociais (IAS) - Instituído pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, veio substituir a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) enquanto referencial determinante da fixação, cálculo e atualização das contribuições, das pensões e outras prestações sociais. O valor a considerar encontra-se fixado em Portaria.

O escalão de rendimento mensal *per capita* em função do Indexante dos Apoios Sociais determina-se pela aplicação da seguinte fórmula:

Fórmula de cálculo do rendimento *per capita* mensal em função do IAS:

$$\frac{\text{Rendimento per capita} \times 100\%}{\text{Indexante de Apoios Sociais}}$$

3 - Tipo de Família:

Família Monoparental – Agregado familiar constituído por um progenitor, parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau ou equiparado com um ou mais dependentes a seu cargo, a viverem em economia comum.

Família Nuclear - Agregados familiar constituído por casal com menores ou dependentes a cargo, que vivam em economia familiar.

Família Nuclear, de tipo casal em que pelo menos 1 dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos - Casal em que pelo menos um dos elementos tenha idade igual ou superior a 65 anos.

Família alargada com um ou mais elementos com idade igual ou superior a 65 anos - Consideram-se os agregados em que coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais, por consanguinidade ou não, para além do(s) progenitor(es) e/ ou filho(s).

Outros tipos de família — Tipos de famílias diferentes das categorias acima descritas.

Dependente – O elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao IAS.

4 - Elementos com Deficiência e/ou Doença Crónica Grave:

Deficiente - Elemento com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

Doença Crónica Grave – Segundo a definição subscrita pela OMS são doenças que têm uma ou mais das seguintes características: são permanentes, produzem incapacidade/deficiências residuais, são causadas por alterações patológicas irreversíveis, exigem uma formação especial do doente para a reabilitação, ou podem exigir longos períodos de supervisão, observação ou cuidados.

5 - Elementos com Incapacidade igual ou superior a 60%:

Incapacidade igual ou superior a 60 % - Elementos com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, comprovada pelas entidades competentes, bem como os elementos beneficiários de pensão de invalidez ou prestação social para a inclusão.

6 — Violência Doméstica — Define-se por “maus tratos físicos ou psíquicos, incluindo castigos corporais, privações da liberdade e ofensas sexuais ao cônjuge ou ex-cônjuge, a pessoa de outro ou do mesmo sexo com quem o agressor mantenha ou tenha mantido uma relação análoga à dos cônjuges, que com ele coabite ou tenha coabitado, a progenitor de descendente comum em 1.º grau ou a pessoa particularmente indefesa, nomeadamente em razão da idade, deficiência, doença, gravidez ou dependência económica, que com ele coabite”, conforme o artigo 152.º do Código Penal.

É exigida a apresentação de Estatuto de Vítima nos termos do artigo 14.º da Lei n.º 112/2009, de 16 de setembro.

7 - Tempo de Residência no Concelho – Esta variável afere a ligação dos agregados familiares ao Concelho da Mealhada, em função do número de anos de residência neste, sendo exigida a apresentação de documento comprovativo da data de início de residência.