

MUNICIPIO DE VENDAS NOVAS



Município de
Vendas Novas



Regulamento Municipal de Habitação Social

PREÂMBULO

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65º o direito à habitação.

Nos termos conjugados da alínea i) do nº 2 do artigo 23º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, os municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação, ao nível da promoção da habitação e da gestão do respetivo património municipal.

Assim, o objetivo fulcral das políticas sociais de habitação desenvolvidas pelo Município de Vendas Novas incide na melhoria das condições de vida da população, sendo que a atribuição de um fogo de habitação social constitui parte das medidas que visam a integração completa dos cidadãos, afastando-os das malhas da exclusão social. Pretende-se, desta forma, garantir o acesso a habitação a indivíduos e famílias carenciadas que, pelas suas características ou circunstâncias de vida, não conseguem aceder ao mercado livre de arrendamento.

O presente regulamento visa a determinação de normas e regras que estatuem a atribuição e gestão das habitações sociais, propriedade do Município de Vendas

Novas, com recurso ao regime de arrendamento apoiado (lei 81/2014 de 19 de dezembro), regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelos Municípios.

Este normativo pretende, ainda, evitar situações de injustiça social, de modo a que as habitações sejam, efetivamente, atribuídas a quem deles mais necessita, através do estabelecimento de critérios rigorosos de atribuição e aferição.

De forma a excluir e corrigir eventuais situações de perversão do sistema, define-se uma forma mais criteriosa de instrução das candidaturas à habitação, garantindo-se a aferição de toda a informação através da apresentação de documentação comprovativa das declarações emitidas e através de outros meios considerados necessários para esse fim.

A condição dos agregados familiares em situação de elegibilidade será alvo de uma classificação, resultante da pontuação numa matriz que avalia as respetivas necessidades, do ponto de vista habitacional e socioeconómico.

As habitações são, ainda, atribuídas através de critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado, evitando-se, sempre que possível, a sua sub e sobre ocupação.



Para além das questões já mencionadas, relacionadas com os critérios de acesso às habitações, pretende-se, também, que o normativo regulamente os princípios orientadores da gestão deste património, promovendo uma leitura integral desta matéria, por parte dos serviços, dos arrendatários e dos munícipes em geral.

O presente Regulamento, na ausência de entidades representativas dos interesses afetados, previsto no artigo 100º do Código do Procedimento Administrativo, foi submetido a apreciação pública pelo prazo de trinta dias, para recolha de sugestões, sendo, para o efeito, publicado na 2ª série do Diário da República, de acordo com o artigo 101º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim nos termos do disposto no do artigo 112º e no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g) do nº 1 do artigo 25º e da alínea k) do nº 1 do artigo 33º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, a Assembleia Municipal de Vendas Novas, na sua Sessão Ordinária de dia 25 de fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em 18 de fevereiro de 2015, aprova o **REGULAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL**.

Título I

PARTE GERAL

Artigo 1º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do nº 7 do artigo 112º e do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea i) do nº 2 do artigo 23º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, na alínea g) do nº 1 do artigo 25º e da alínea k) do nº 1 do artigo 33º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, no disposto no Decreto-Lei nº 767/76 de 6 de Novembro, regulamentado pelo Decreto Regulamentar nº 50/77, de 1 de Agosto, na Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro, da Portaria nº 288/83, de 17 de Março, da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro na sua atual redação, da Lei nº 53-B/2006, de 29 de Dezembro, regulamentada pela Portaria nº 106/2007 de 23 de Janeiro, pela Portaria nº 9/2008 de 3 de janeiro, pela Portaria nº 103/2008 de 4 de Fevereiro e pela Portaria nº 1514/208 de 24 de Dezembro.



Artigo 2º

Âmbito

1 - O presente regulamento visa estatuir os critérios de atribuição dos fogos destinados a habitação social que integram o património municipal, através de procedimento concursal, mediante verificação das condições de acesso e critérios de ordenação para arrendamento, em regime de arrendamento apoiado.

2 - No âmbito da gestão, tem como objetivo regulamentar os princípios de utilização das habitações e dos espaços comuns, clarificando as obrigações e direitos, das partes contratantes.

Artigo 3º

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) For proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

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

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

d) Estiver abrangido por uma das situações previstas no n.º 5 do artigo 22º.

2 - As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 - No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município de Vendas Novas avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4 - O arrendatário deve comunicar ao Município de Vendas Novas 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.

5 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.



Título II

ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

REGIME GERAL E CONCEITOS

Artigo 4º

Regime e Exceções ao Regime de Atribuição

1- O direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação das candidaturas apresentadas pelos interessados, nos termos do presente regulamento.

2 - A Câmara Municipal de Vendas Novas pode excluir uma parte das habitações que integram o património municipal habitacional, do regime referido no número anterior do presente regulamento, considerando a eventualidade de:

a) Situações de emergência social, designadamente, decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;

d) Ruína de edifícios municipais;

e) Programas específicos de resposta a outros segmentos da população que não se enquadrem no presente regulamento, a definir através de regulamento municipal adequado.

3 - A competência para acionar a atribuição de habitação, no âmbito do número anterior, é da Câmara Municipal, nos termos do disposto do artigo 33º da Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro.

Artigo 5º

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 6º

CrITÉrios de Atribuição

1 - A atribuição da habitação tem por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos candidatos.

2 - Não é permitida qualquer discriminação em função do género, da etnia, da confissão religiosa ou da convicção política dos candidatos e dos seus familiares.

Artigo 7º

Adequação das Habitações

1 - A habitação deve ser adequada à dimensão e às características do agregado familiar, de forma a evitar situações de sub ou sobre lotação, em conformidade com a tabela constante do Anexo I.

2 - A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à

existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais ou de doença incapacitante, devidamente comprovada pelas entidades competentes.

3 - A possibilidade descrita no ponto anterior é condicionada pela disponibilidade de habitações da tipologia em causa.

Artigo 8º

Mobilidade

1 - O Município de Vendas Novas pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

2 - A comunicação de resolução pelo Município de Vendas Novas é realizada nos termos do nº 7 do artigo 9º ou do nº 5 do artigo 10º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (NRAU), 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 90 dias, bem como com referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 - A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

Artigo 9º

Conceitos

1 - Para efeitos do presente regulamento, e decorrente do definido na lei nº81/2014 de 19 de dezembro, considera-se:

- a) «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 nº 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;
- b) «Dependente», é o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

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

d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante;

e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei nº 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei nº 3-B/2010, de 28 de abril;

f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei nº 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, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i) 0,1 pelo primeiro dependente;

ii) 0,15 pelo segundo dependente;

iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;



- iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO

Artigo 10º

Condições de Acesso ao Concurso

1 - Podem aceder à atribuição de habitações, ao abrigo do presente regulamento, todos os moradores no Município de Vendas Novas há mais de dois anos, maiores de 18 anos, quer cidadãos nacionais, quer os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 3º.

2 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Vendas Novas 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 estipulados no presente regulamento.

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

4 - São causas de improcedência liminar do pedido a sua ininteligibilidade e a apresentação da inscrição por quem não cumpra o definido no nº1 do presente artigo.

5 - Pode ainda verificar-se a improcedência liminar do pedido quando, após notificação, através de carta registada com aviso de receção ou pelas autoridades competentes, o candidato não entregue os documentos solicitados ou não preste os esclarecimentos devidos dentro do prazo que lhe seja determinado pelos serviços.

6 - Os candidatos são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência liminar do pedido, através de carta registada com aviso de receção ou pelas autoridades competentes ou, se forem em número superior a 20, serão



notificados através de Edital, no prazo máximo de 30 dias, contados sobre a recepção do pedido.

7 - Considera-se condição de acesso ao concurso a obrigatoriedade de frequência da escolaridade obrigatória dos descendentes, quando aplicável.

Artigo 11º

Critérios de Seleção

1 - A apreciação dos pedidos de atribuição de habitação municipal é feita através de concurso por classificação, de acordo com a ordenação resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo II, para determinação da pontuação do candidato.

2 - O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtiverem a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos pelo presente regulamento.

3 - A atribuição da habitação é feita respeitando o critério da adequação da habitação à dimensão do agregado familiar, em conformidade com o artigo 7º do presente regulamento.

Artigo 12º

Atribuição

1 - A atribuição da habitação é feita pela Câmara Municipal de Vendas Novas, nos termos do presente regulamento, aos candidatos com maior classificação, em consonância com o número e tipologia das habitações disponíveis.

2 - 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 menor rendimento mensal corrigido;
- b) Agregado com maior número de elementos portadores de deficiência;
- c) Agregado com maior número de elementos com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Agregado com maior número de dependentes.



CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO

Artigo 13º

Publicidade do Concurso

1 - O anúncio do concurso é publicitado no sítio na Internet do Município de Vendas Novas, sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado pelos meios que este considere mais adequados.

2 - Sem prejuízo de outros elementos que o Município de Vendas Novas entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;

g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;

h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 14º

Formalização da Candidatura

1 - A inscrição do candidato formaliza-se pela entrega de formulário adequado, devidamente preenchido, acompanhado dos documentos constantes do nº 3 do presente artigo e de declaração sob compromisso de honra do cumprimento de todos os requisitos de inscrição.

2 - O formulário encontra-se disponível no sítio da internet do Município de Vendas Novas, em suporte digital, e nos serviços do Município de Vendas Novas, em suporte papel.

3 - O formulário da inscrição deve, obrigatoriamente, ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Comprovativo de residência no Município de Vendas Novas há, pelo menos, dois anos;
- b) Documentos referentes a todos os elementos do agregado familiar;



- i) Fotocópia do cartão de cidadão ou, em alternativa, do Bilhete de Identidade e do documento de identificação fiscal;
 - ii) Fotocópia da Cédula Pessoal ou Boletim de Nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;
 - iii) Fotocópia de título válido de permanência em território nacional ou documento equivalente;
- c) O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 18 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
- i) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado, declaração de IRS e respetiva nota de liquidação;
 - ii) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração anual de rendimentos e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados, emitida pelo Instituto de Segurança Social, adiante designado por ISS, I.P.;
 - iii) Reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a referida pensão, com o valor da mesma;
 - iv) Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada, emitida pelo ISS, I.P., dos descontos efetuados, bem como

do valor da prestação do subsídio de desemprego, caso a ele haja lugar. A situação de desemprego deverá ser ainda confirmada com o comprovativo da inscrição no Serviço de Emprego.

- v) Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação, emitida pelo ISS, I.P.;
 - vi) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um mecanismo de proteção social, designadamente, ao Rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pelo ISS, I.P.;
 - vii) A situação de estudantes deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar;
- d) O candidato e os restantes elementos do agregado familiar devem comprovar a sua condição nas seguintes situações:
- i) Os portadores de deficiência ou incapacidades devem comprovar a referida situação mediante uma declaração médica emitida pelos serviços competentes, comprovando o grau de incapacidade ou deficiência;
 - ii) Problemas de saúde crónicos devem ser comprovados mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes;



iii) Os casos de divórcios ou separações devem ser comprovados mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das obrigações parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens;

iv) Nos casos de viuvez, deve ser apresentado o assento de óbito do cônjuge;

v) Devem também ser apresentadas declarações pelo ISS, I.P. relativas a Subsídios de Doença, Apoio Social e/ou outras Prestações Familiares, com exceção do Abono de Família;

e) Quanto aos bens patrimoniais, o candidato deverá apresentar certidão emitida há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com identificação dos bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, dos domicílios fiscais e das respetivas datas de inscrição

4 - A Câmara Municipal de Vendas Novas pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 15º

Confirmação, Atualização das Declarações e Presunções

1 - Nos termos do nº 5 do artigo anterior, o Município de Vendas Novas pode, a qualquer momento, exigir ao candidato a apresentação de documentos complementares, comprovativos das declarações prestadas, sendo notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento.

2 - O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado, pelo mesmo tempo, por uma única vez.

3 - Considera-se regularmente notificado o interessado cuja notificação, enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.

4 - Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados pela Câmara Municipal de Vendas Novas junto de qualquer entidade pública, nomeadamente, as constantes do artigo 31º da lei nº 81/ 2014 de 19 de dezembro, ou privada, designadamente as que acompanhem ou tenham acompanhado o agregado familiar.



5 - Quando o entenda necessário, cabe ao Município de Vendas Novas proceder a inquérito sobre a situação habitacional, social e económica dos candidatos em ordem à atribuição das habitações.

6 - Durante a vigência do concurso e sempre que se verificarem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar, das condições de saúde ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar o Município de Vendas Novas, dos dados atualizados, através de formulário adequado, disponível no Serviço de Intervenção Social, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

7 - O preenchimento de todas as condições de elegibilidade, definidas no artigo 10º é, até ao ato de atribuição, condição essencial e obrigatória ao processo de atribuição da habitação.

8 - No caso de o candidato não preencher alguma condição a que se refere o número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até que volte a cumprir todos os requisitos de candidatura.

9 - Verificar-se-á improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos dos números 1 e 2 do presente artigo, o candidato não regularize a situação dentro do prazo que lhe seja determinado pelos serviços.

10 - As notificações relativas à improcedência do pedido efetivam-se nos termos do nº 6 do artigo 10º.

11 - Constitui presunção de que o agregado auferir rendimento superior ao declarado, quando o mesmo seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

12 - A apreciação dos sinais exteriores de riqueza que conduzam à presunção referida no número anterior, efetiva-se através de relatório fundamentado elaborado pelo Serviço de Intervenção Social e aprovado pelo vereador do pelouro.

13 - Presume-se, também, que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, aufera um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.

14 - As presunções referidas nos números anteriores são ilidíveis, mediante comprovação documental por parte do candidato, a qual é apreciada e decidida pelo vereador do pelouro.



CAPÍTULO IV

CLASSIFICAÇÃO DO PEDIDO E AFETAÇÃO DA HABITAÇÃO

Artigo 16º

Aplicação da Matriz de Classificação

- 1 - Os dados constantes dos pedidos que não sejam objeto de improcedência liminar por força de qualquer uma das circunstâncias constantes do presente regulamento, são tratados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, referida no artigo 11º do presente regulamento.
- 2 - Da aplicação da matriz resulta uma pontuação das candidaturas a qual é ordenada de forma decrescente.
- 3 - Em caso de empate na classificação aplica-se o disposto no nº 2 do artigo 12º do presente regulamento.

Artigo 17º

Vigência do Concurso

A lista resultante da aplicação no disposto no presente regulamento vigorará pelo período de um ano a contar da data da homologação da lista definitiva, nos termos dos artigos 18º e 19º do presente regulamento.

Artigo 18º

Lista Provisória e Lista Definitiva

- 1 - Tendo em conta as pontuações obtidas, o Município de Vendas Novas delibera e publicita as listas provisórias de candidatos, ordenadas nos termos referidos no artigo 16º, sem prejuízo do determinado pelo nº7 do artigo 15º.
- 2 - A publicitação efetiva-se nos termos do artigo 56º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, e ainda através de inserção de Aviso no sítio da internet do Município de Vendas Novas.
- 3 - Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do n.º 2 do artigo 100º 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 15 dias úteis contados da data de afixação das listas.

4 - Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que tenham apresentado um pedido que não tenha sido considerado liminarmente improcedente, nos termos do presente regulamento.

5 - A reclamação deve ser remetida por escrito ao Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas.

6 - A deliberação da Câmara Municipal de Vendas Novas é proferida no prazo de 15 dias úteis, findo o prazo dado para período de reclamações.

7 - 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 de Vendas Novas, por meios idênticos aos referidos no n.º 2 do presente artigo.

Artigo 19º

Gestão da Lista

1 - O Município de Vendas Novas criará uma lista ordenada, constituída pelos pedidos classificados e homologados, que é utilizada para a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente, sempre que se verifique,

durante o período de vigência do concurso, disponibilidade de habitação, com condições de habitabilidade, apta à imediata atribuição.

2 - A lista referida no número anterior é composta pelos pedidos, respetiva classificação, por ordem decrescente, em resultado da aplicação da matriz, e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o definido no n.º 1 do artigo 7º do presente regulamento.

3 - As habitações municipais que sejam desocupadas devem, sempre que possível, ser atribuídas no prazo máximo de 30 dias úteis contados a partir do momento em que disponham de condições de habitabilidade.

4 - O acesso à lista respeitante aos pedidos homologados, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, é facultado através do sítio da internet do Município de Vendas Novas.

Artigo 20º

Gestão dos Dados Pessoais

1 - O Município de Vendas Novas é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a



perda 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 da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

2 - O tratamento dos dados pelo Município de Vendas Novas, nos termos do presente regulamento, depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

3 - Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhes 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 artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

4 - O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

5 - O Município de Vendas Novas obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto no presente regulamento, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 21º

Procedimento para Atribuição das Habitações

Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo 16º do presente regulamento, os procedimentos para a atribuição das habitações são os determinados pelo seguinte:

- a) As habitações são atribuídas aos agregados familiares pela ordem constante da lista e em respeito à tipologia disponível;
- b) Se houver disponibilidade de mais do que uma habitação adequada, a escolha será feita pelos candidatos, pela ordem constante da lista;
- c) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de recepção ou notificação pelas autoridades competentes, para comparecerem nos serviços do Município de Vendas Novas, no dia e hora por este designada, onde lhes é comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis;
- d) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, até à terceira tentativa de notificação, do ato de escolha 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 22º

Exclusão

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

2 - Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar, resultantes das disposições constantes do presente regulamento, são igualmente excluídos da lista de ordenação os candidatos:

- a) Que não compareçam no ato de atribuição e escolha de habitações, salvo comprovado impedimento;
- b) Que recusem, salvo comprovado impedimento, a ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo estipulado;

3 - A recusa de ocupação da habitação atribuída, conforme a alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituindo motivo de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade à habitação, nos termos do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto e algum elemento do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

4 - A verificação do previsto no número anterior é efetuada mediante da apresentação de atestado emitido pelos serviços competentes.

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

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente ao Município de Vendas Novas.

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

7 - Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência, o candidato é substituído pelo seguinte na lista de ordenação, considerando o disposto no artigo 16º.



CAPÍTULO V

FORMALIZAÇÃO DA ACEITAÇÃO

Artigo 23º

Contrato

1 - A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento escrito e assinado pelo Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas.

2 - O contrato é assinado em duplicado, ficando cada uma das partes na posse de um exemplar.

3 - O interessado deve cumprir, à data de celebração do contrato, todas as condições de acesso, devendo, para tal, apresentar os elementos requeridos no âmbito do artigo 14º, caso não estejam devidamente atualizados.

4 - O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na lei nº81/2014 de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

5 - Compete aos tribunais administrativos conhecer as matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

6 - 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;

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 de declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.

7 - Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

8 - Nos casos previstos na alínea a) do nº2 do artigo 4º 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 ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

9 - Quando se trate de cônjuge ou situação análoga, o contrato é preferencialmente celebrado em nome de ambas as partes;

10 - As alterações ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por adendas ao mesmo.

Artigo 24º

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 períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4 - O Município de Vendas Novas poderá opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) O inquilino esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º;

b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino.

5 - Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao inquilino, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

Título III

GESTÃO DAS HABITAÇÕES

CAPÍTULO I

ARRENDAMENTO

Artigo 25º

Renda

1 - O arrendamento de habitação social de propriedade municipal tem como contrapartida o pagamento de uma renda, estabelecida ao abrigo do regime de arrendamento apoiado.

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

3 - O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento na Tesouraria da Câmara Municipal de Vendas Novas ou através de transferência bancária, nos termos legalmente previstos ou no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

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

5 - 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

6 - Findo o prazo referido no nº 2, o arrendatário só faz cessar a mora mediante o pagamento do valor da renda, acrescido de 50% do seu valor nos termos estabelecidos no Código Civil.

7 - Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento de renda por período superior a três meses é causa bastante para resolução do contrato de arrendamento com a consequente cessação da utilização da habitação.

8 - O previsto no número anterior não se concretiza quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado

familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas por escrito à Câmara Municipal de Vendas Novas antes de decorrido o prazo de três meses de falta do pagamento das rendas.

9 - As situações previstas no número anterior conferem ao arrendatário o direito ao recálculo do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.

Artigo 26º

Rendas Máximo 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.

3 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do Município de Vendas Novas, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao

rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 29º.

Artigo 27º

Atualização e revisão da renda

1 - Além da atualização anual prevista no nº 2 do artigo 1077º do Código Civil, há 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 senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 9.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar;

2 - A revisão da renda por iniciativa do Município de Vendas Novas com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3 - A reavaliação pelo Município de Vendas Novas das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.



4 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município de Vendas Novas os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessário à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

5 - 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 28º-A do Decreto-Lei nº 135/99, de 22 de abril.

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

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

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

Artigo 28º

Comunicações

1 - No caso de arrendamentos prévios à entrada em vigor do presente regulamento, a comunicação do Município de Vendas Novas a informar o arrendatário da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

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

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

2 - Após a receção dos elementos solicitados, o Município de Vendas Novas comunicará ao arrendatário o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3 - Cabe ao Município de Vendas Novas enviar ao arrendatário dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo o senhorio optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.



4 - As comunicações entre o Município de Vendas Novas e o arrendatário são efetuadas nos termos dos nºs 1 a 6 do artigo 9º e dos nºs 1 a 4 do artigo 10º do NRAU, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

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

6 - A comunicação do Município de Vendas Novas, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos do nº 7 do artigo 9º ou do nº 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

7 - As comunicações referidas no n.º 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

8 - Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do nº 3 do artigo 64º e no artigo 76º do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.º s 55-A/2010, de 31 de dezembro, 64-B/2011, de 30 de

dezembro, 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei nº 36/2013, de 11 de março, e pela Lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

Artigo 29º

Regime Transitório

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

- a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
- b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

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

3 - O disposto no nº 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo Município de Vendas Novas do faseamento com valores diferentes.

Artigo 30º

Obrigações do Arrendatário

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

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município de Vendas Novas, obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio, nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município de Vendas Novas, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

c) Avisar imediatamente o Município de Vendas Novas sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação, suscetível de causar danos à mesma e/ou de colocar em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município de Vendas Novas;

e) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 25º;

g) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;

h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;

i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos e resolução dos respetivos contratos;

j) Comunicar à Câmara Municipal de Vendas Novas, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

l) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;

n) Entregar, nos prazos estipulados, à Câmara Municipal de Vendas Novas documentos comprovativos de rendimentos e de composição do agregado familiar;

- o) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, tendo em conta o previsto no nº 2 do artigo 5º;
- p) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- q) Indemnizar o Município de Vendas Novas nos montantes por ele despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável, acrescidos de 25%;
- r) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;
- s) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da Câmara Municipal de Vendas Novas possam realizar;

t) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, designadamente no Código Civil e na Lei nº 21/2009, de 20 de Maio, quando aplicável.

2 - São obras de conservação ou reparação da responsabilidade e a cargo do arrendatário, excluídas da autorização municipal referida na alínea d) do número anterior:

- a) Manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos, igual ao existente;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores e janelas;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas, lâmpadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha e outros equipamentos;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores.

3 - O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município de Vendas Novas que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel, designadamente ao nível da estrutura e paredes, a substituição da cobertura, canalizações e portas exteriores.



4 - Caso as obras a realizar pelo Município de Vendas Novas referidas no número anterior, sejam devidas ao uso incorrecto do locado pelo arrendatário, incumbelhe indemnizar o Município, nos termos da alínea q) do nº 1 do presente artigo.

5 - Atento o disposto no nº 3 do presente artigo o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar realojamento, aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pelo Município de Vendas Novas, nos termos do artigo 8º do presente regulamento.

Artigo 31º

Transmissão do Direito ao Arrendamento

1 - Por morte do primitivo arrendatário, a habitação é transmitida:

- a) Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens;
- b) Aos descendentes menores de idade desde que a respetiva tutela ou guarda de facto não disponha de habitação própria ou a descendentes maiores que com ele coabitem há mais de um ano;
- c) Aos ascendentes que com ele coabitem há mais de um ano;
- d) A quem com ele viva em união de facto há mais de 2 anos;
- e) Ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído em resultado de divórcio.

2 - Para reconhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário realizar prova documental da condição invocada, a qual é objeto de apreciação por parte do Serviço de Intervenção Social e despacho pelo vereador do pelouro.

3 - A comunicação deve ser efetivada pelo interessado aos serviços municipais até 90 dias sobre a data do óbito.

CAPÍTULO II

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 32º

Limitações ao Uso e Fruição das Habitações

1 - É expressamente proibida a cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da habitação.

2 - É expressamente proibido no fogo:

- a) A coabitação de pessoas que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, de pessoa, sem autorização prévia do Município de Vendas Novas;

- b) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente imóvel;
- c) A existência de animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei;
- d) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
- e) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas; f) Prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras susceptíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
- g) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- h) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- i) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- j) Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim;

- l) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos;
 - m) Armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;
 - n) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
 - o) Sacudir tapetes ou passadeiras à janela;
 - p) Lançar lixos (sólidos ou líquidos) pelas janelas;
 - q) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda.
- 3 - Consideram-se atividades estranhas ao fim habitacional inerente ao imóvel, referidas na alínea b) do número anterior designadamente, a afetação, no todo ou em parte, a discoteca ou similar, pensão, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa, casa de jogo ou semelhante.
- 4 - As atividades ilegais referidas na alínea f) do nº 2 devem revestir-se de relevo penal ou no mínimo de relevo contra-ordenacional grave e devem ser referenciadas ao Município de Vendas Novas pelas autoridades policiais, no âmbito das suas atribuições.



Artigo 33º

Colocação de Antenas Emissoras

1 - Não é permitida a montagem individual e indiscriminada de antenas para captação de rádio, televisão ou qualquer outro meio de comunicação em qualquer parte exterior ou comum dos edifícios.

2 - A colocação de uma antena emissora coletiva, por edifício, deve ser prévia e expressamente autorizada pelo(s) (co)-proprietários.

~

CAPÍTULO III

TRANSFERÊNCIA DE HABITAÇÃO

Artigo 34º

Transferência de Habitação

1 - Sem prejuízo do estipulado no artigo 8º, a transferência para outra habitação de propriedade municipal pode ser solicitada através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, nos seguintes casos:

a) Transferências para fogos de tipologia idêntica — somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente comprovadas pelo médico assistente;

b) Transferências para fogos de tipologia inferior — quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;

c) Transferências para fogos de tipologia superior — são justificadas com os seguintes fundamentos:

i) Doença grave ou crónica e deficiências devidamente comprovadas pelos serviços de saúde competentes;

ii) Aumento do agregado familiar por nascimento, adoção, ascendentes a cargo ou pessoa confiada judicialmente;

iii) Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.

iv) Reagrupamento familiar de menores;

v) Outros motivos excepcionais a apreciar casuisticamente mediante exposição escrita e prova documental.

2 - A autorização do Presidente da Câmara Municipal fica condicionada à:

a) Existência de fogos disponíveis para atribuir;

b) Inexistência de outras famílias mais carenciadas que urja alojar prioritariamente nos fogos eventualmente existentes;

c) Inexistência de rendas em atraso por parte do requerente.

CAPÍTULO IV

PARTES DE USO COMUM DOS PRÉDIOS

Artigo 35º

Partes de Uso Comum

- 1 - Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.
- 2 - Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:
 - a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários, coberturas, paredes e estruturas;
 - b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
 - c) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 36º

Deveres dos Arrendatários em Relação às Partes de Uso Comum

- 1 - Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação propriedade do Município de Vendas Novas, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos co-proprietários de imóveis.
- 2 - Quanto às partes de uso comum, é especificamente interdito:
 - a) Efetuar quaisquer obras;
 - b) Destiná-las a usos diferentes dos fins a que se destinam ou ofensivos dos bons costumes;
 - c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, carrinhos de bebé, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
 - d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores de uso comum, sendo que estes, quando saiam da habitação, devem ser sempre acompanhados por pessoa responsável;
 - e) O acesso à cobertura ou ao telhado, excepto nas situações devidamente autorizadas pelo Município de Vendas Novas;



f) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente, assados com carvão ou queimadas de lixo.

3 - Quanto às partes de uso comum, devem os moradores:

- a) Assegurar a sua limpeza e as condições de conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- e) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente, água, gás, telefone e cabo;
- f) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais;
- g) Avisar o Município de Vendas Novas sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

Artigo 37º

Competência de Gestão de Partes de Uso Comum

- 1 - Tratando-se de prédio constituído em regime de propriedade horizontal haverá lugar a constituição de condomínio pelos (co)-proprietários.
- 2 - As responsabilidades do condomínio serão obrigação dos (co)-proprietários.

CAPÍTULO V

CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 38º

Resolução pelo Senhorio

- 1 - Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na lei nº81/2014 de 19 de dezembro, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:
 - a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas nas alíneas a) a d) do artigo 30º pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
 - b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no art. 3º do presente regulamento;

c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município de Vendas Novas.

2 - Nos casos das alíneas do número anterior, do art. 16º da lei nº 81/2014 de 19 de dezembro e do nº 2 do artigo 1084º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa.

3 - Na comunicação referida no número anterior, o Município de Vendas Novas fixará o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 39º

Cessação 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 senhorio, de entre as referidas na alínea b) do número seguinte.

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do nº 1 do artigo 30º, 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, dentro de um período de seis meses, 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 Vendas Novas, 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 antes do termo do prazo de seis meses, 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 nº 2 do artigo 33º da lei nº 81/2014 de 19 de dezembro.

3 - A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o Município de Vendas Novas 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 b) do nº 2 e confere ao Município de Vendas Novas o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea c) do número anterior.

Artigo 40º

Danos na Habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município de Vendas Novas, 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 Vendas Novas tem o direito de exigir o pagamento das despesas por ele efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%, conforme alínea q) do nº 1 do artigo 30º.

Artigo 41º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao Município de Vendas Novas ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.



2 - É da competência do Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas as ações de 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 senhorio, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Título IV FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

CAPÍTULO I FISCALIZAÇÃO

Artigo 42º Exercício da Atividade de Fiscalização

1 - O Município de Vendas Novas exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo a mesma desenvolvida pela Fiscalização Municipal.

2 - Os fiscais municipais devem fazer-se acompanhar de cartão de identificação, que exibem sempre que solicitado.

3 - Os colaboradores incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções.



Artigo 43º

Objeto da Fiscalização

1 - A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos do interesse público, em violação das normas da lei e do presente regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contra-ordenação.

2 - A fiscalização incide, especificamente, na verificação da utilização do fogo em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes inseridas nas atribuições municipais.

CAPÍTULO II

SANÇÕES

Artigo 44º

Contra-Ordenações e Coimas

1 - Constituem contraordenações leves, graves ou muito graves as violações aos artigos 30º, 32º, 33º e 36º descritas na tabela de contra-ordenações e coimas apresentada no anexo III, sendo que:

- a) Às contraordenações **leves** é aplicada uma coima de 50% a 100% do valor da renda;
- b) Às contraordenações **graves** é aplicada uma coima de 100% a 125% do valor da renda;
- c) Às contraordenações **muito graves** é aplicável uma coima de 125% a 150% do valor da renda.

2 - A reincidência é tida como agravante na determinação da medida da coima a aplicar;

3 - A negligência e a tentativa são puníveis.

Artigo 45º

Reincidência

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

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



Artigo 46º

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 Contra-Ordenações e dentro da moldura abstratamente aplicável, a coima deve exceder o benefício económico que o agente retirou da prática da contraordenação.

Artigo 47º

Processo Contra-ordenacional

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

2 - A instrução dos processos de contra-ordenação referidos no presente regulamento, compete à Câmara Municipal, nos termos da lei;

3 - O produto das coimas, mesmo quando estas sejam fixadas em juízo, constitui receita para o Município de Vendas Novas.

Artigo 48º

Responsabilidade Civil e Criminal

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

Artigo 49º

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.

Título V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50º

Encaminhamento para a Rede Social

Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município de Vendas Novas, no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para a Rede Social local.

Artigo 51º

Interpretação e Preenchimento de Lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente regulamento são resolvidos, mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas.

Artigo 52º

Aplicação no tempo

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

2 - Aplica-se, ainda, com as alterações e especificidades constantes dos artigos seguintes:

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

b) À ocupação de fogos a título precário ao abrigo do Decreto nº 35 106, de 6 de novembro de 1945, sujeitos ao regime transitório da Lei nº 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor do presente regulamento.

3 - As definições da lei nº 81/2014 de 19 de dezembro prevalecem sobre os que estejam previstos noutros regimes legais, na parte em que estes apliquem ou remetam para a aplicação dos regimes referidos no número anterior.

4 - No caso de contratos em que a aplicação do regime do Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de maio, se tenha iniciado há menos de dois anos à data da entrada em vigor do presente regulamento e esteja a decorrer faseamento da renda, a aplicação do disposto no presente regulamento não pode dar lugar a novo



faseamento e o montante da nova renda só pode ser aplicado no termo do referido faseamento.

Artigo 53º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias úteis a contar da data da sua publicação.



ANEXO I

(A que se refere o número 1 do artigo 7º)

Número de pessoas do agregado	Tipologia da habitação	
	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

Nota: 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 II (a que se refere o artigo 11º e 16º) – MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	12	1,2	14,4
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outro)	12		
	Partes de edificações (parte de casa, pensão, quarto, estabelecimento coletivo)	8		
	Edificações (casa emprestada)	6		
	Edificações (casa arrendada, casa de função)	4		
Motivo do Pedido de Habitação	Falta de habitação	12	1	12
	Abandono da habitação por situação de violência doméstica	12		
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade (risco de ruína, ou sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade)	10		
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade ou sobrelotação	10		
	Outros motivos	5		
Tempo de Residência no Concelho de Vendas Novas	Mais de 5 anos	4	0,5	2
	De 3 a 5 anos	2		
	Inferior a 3 anos	1		
Tipo de Família	Monoparental	12	1	12
	Restantes	6		
Constituição do agregado familiar	Agregado com 3 ou mais dependentes	8	0,7	5,6
	Agregado com 1 ou 2 dependentes	6		
	Isolado ou agregado sem dependentes	4		
Elementos com deficiência (≥65%) ou doença crónica comprovada	Com 2 ou mais elementos	12	1,5	18
	Com 1 elemento	8		
	Sem elementos	0		
Escalões de Rendimento per Capita em função do IAS	[0% - 20 %[12	3	36
	[20% - 40%[10		
	[40% - 60%[8		
	[60% - 80%[5		
	[80% - 100%[3		
	≥100%	1		
			TOTAL	100

ANEXO III

Tabela de infrações (a que se refere o art. 30º, 32º, 33º e 36º)

Deveres/Interdições	Tipo de Infração
Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação	Grave
Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações	Grave
Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída	Leve
Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da Câmara Municipal de Vendas Novas possam realizar	Grave
O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município de Vendas Novas que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel, designadamente ao nível da estrutura e paredes, a substituição da cobertura, canalizações e portas exteriores	Grave
Proibição de exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente imóvel	Muito Grave
Proibição de existência de animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei	Grave
Proibição de existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança	Grave
Proibição de fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas	Muito Grave
Proibição de prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras susceptíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos	Muito Grave
Proibição de promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contração do disposto no Regulamento Geral do Ruído	Grave
Proibição de utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contração do disposto no Regulamento Geral do Ruído	Leve
Proibição de instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida	Grave
Proibição de pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim	Leve
Proibição de regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos	Grave
Proibição de armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado	Muito Grave



Proibição de provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos	Leve
Proibição de sacudir tapetes ou passadeiras à janela	Leve
Proibição de lançar lixos (sólidos ou líquidos) pelas janelas	Muito Grave
Proibição de colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com excepção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda	Leve
Proibição de montagem individual e indiscriminada de antenas para captação de rádio, televisão ou qualquer outro meio de comunicação em qualquer parte exterior ou comum dos edifícios	Grave
Quanto às partes comuns	
Proibição de efetuar quaisquer obras	Muito Grave
Proibição de destiná-las a usos diferentes dos fins a que se destinam ou ofensivos dos bons costumes	Muito Grave
Proibição de colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, carrinhos de bebé, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares	Leve
Proibição de deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores de uso comum, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados por pessoa responsável	Leve
Proibição de acesso à cobertura ou ao telhado, excepto nas situações devidamente autorizadas pelo Município de Vendas Novas	Grave
Proibição de execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente, assados com carvão ou queimadas de lixo	Leve
Assegurar a sua limpeza e as condições de conservação adequadas	Leve
Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados	Leve
Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos	Leve
Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura	Leve
Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente, água, gás, telefone e cabo	Leve
Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais	Leve
Avisar o Município de Vendas Novas sempre que existam danos no espaço comum do imóvel	Leve



Definição de conceitos para efeitos de aplicação da Matriz de Classificação

A fim de uniformizar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação municipal, definem-se os principais conceitos utilizados na Matriz de Classificação.

Variável 1: Tipo de Alojamento

Sem Alojamento - Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou tendas, designados sem-abrigo.

Estruturas provisórias - Incluem-se nesta categoria os alojamentos de natureza precária, nomeadamente, barraca, roulotte, anexo sem condições de habitabilidade, garagem, arrecadação ou outro.

Partes de Edificações - Incluem-se nesta categoria as residências em lar, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte de casa, casa de familiares, estabelecimento prisional ou outro.

Edificações (casa emprestada) - Incluem-se nesta categoria as habitações em casa emprestada.

Edificações (casa arrendada, casa de função) - Incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa de função, casa ocupada ou outra.

Variável 2: Motivo do Pedido de Habitação

Falta de habitação - Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, por decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca, por separação ou divórcio, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função.

Abandono da habitação por situação violência doméstica – Consideram-se as situações em que um dos cônjuges se viu obrigado a abandonar a casa de morada de família por ser vítima de violência doméstica, sendo condição obrigatória a denúncia da situação às autoridades competentes.

Falta de condições de habitabilidade/salubridade - Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína, ou não possua instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e eletricidade.

Desadequação do alojamento por motivo de limitações da mobilidade ou sobrelotação - Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento e situações de sobrelotação, no caso em que o índice de ocupação do fogo é igual ou superior a 3, sendo o índice de ocupação igual ao número de pessoas/número de quartos.

Variável 3: Tempo de Residência no concelho de Vendas Novas

Avalia a ligação do agregado familiar ao Concelho de Vendas Novas, em função do número de anos de residência no território.

Variável 4: Tipo de Família

Monoparental - Homem ou mulher que coabita com os seus filhos/netos/outros dependentes em linha reta que com ele coabite há mais de um ano;

Variável 5: Elemento com Deficiência ou doença crónica grave comprovada ou incapacidade para o trabalho (1)

- a) Considera-se elemento com deficiência a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- b) Consideram-se pessoas com doença crónica grave aquelas que apresentem comprovativo médico da especialidade.

Variável 6: Escalões de Rendimento Mensal Corrigido em Função do Indexante de Apoios Sociais

Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o Rendimento Mensal Corrigido.

Considera-se o Rendimento Mensal Corrigido, nos termos da lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, o rendimento mensal bruto deduzido da quantia

correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

Considera-se os escalões de rendimento mensal corrigido em função do IAS, através da aplicação da seguinte fórmula:

Rendimento corrigido x 100 %

IAS

(1) Condições não cumulativas.