

**MUNICÍPIO DE MATOSINHOS****Regulamento n.º 955/2024**

**Sumário:** Aprova o Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos.

**Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos**

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, promovida que foi nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), a publicação do início do procedimento de elaboração do Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos através da publicação do Edital n.º 2024/108 de 11-04-2024, no *site* institucional do Município, com referência à participação procedimental, realizada mediante consulta pública nos termos previstos no artigo 101.º do CPA, foi o respetivo projeto regulamentar aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 29/07/2024, sob proposta da Câmara Municipal tomada em ordinária reunião de 10/07/2024.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final do Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, que entrará em vigor no dia seguinte ao da publicação do presente aviso no *Diário da República*, podendo ser consultado no *site* institucional do Município em [www.cm-matosinhos.pt](http://www.cm-matosinhos.pt), assim como no Boletim Municipal.

E eu, Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, subscrevi o presente aviso.

1 de agosto de 2024. — A Presidente da Câmara, Dr.ª Luísa Salgueiro.

**Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos****Preâmbulo**

De acordo com o artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 03-04-2024, foi publicitado no *site* institucional do Município através do Edital n.º 2024/108 de 11-04-2024 o início do procedimento de elaboração do presente regulamento, com referência à participação procedimental, realizada mediante consulta pública, nos termos previstos no artigo 101.º do CPA.

De igual modo, em cumprimento da referida deliberação da Câmara Municipal de 03-04-2024 foi publicado em 24/04/2024 na 2.ª série do *Diário da República* o Aviso n.º 8748/2024/2 nos termos do qual o presente regulamento foi submetido a consulta pública pelo prazo de 30 dias úteis, através da sua disponibilização no Boletim Municipal n.º 31 de abril de 2024, assim como *site* institucional do Município e no *site* da MatosinhosHabit-MH, EM.

Decorrido o referido período, verificou-se não terem sido apresentados contributos por parte de particulares interessados ou dos Serviços.

**Nota Justificativa**

Decorridos cinco anos desde a publicação da última revisão do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, publicado na 2.ª série do *Diário da República* em 22 de março de 2018, mediante o aviso n.º 3842/2018, perante a evolução legislativa que, desde então, em matéria de habitação, se tem assistido no país, a crise habitacional, bem como a necessidade em reponderar as opções municipais no que diz respeito ao acesso e atribuição de habitação social, impõe-se a aprovação de um novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos e a consequente revogação do atual regulamento.

Durante as últimas décadas, Portugal tem, efetivamente, enfrentado desafios significativos no setor habitacional, levando a mudanças e a evoluções nas políticas relacionadas com a habitação, sendo que

esta preocupação ganhou uma exponencial dimensão nos últimos anos, sobretudo, relacionada com a (escassa) acessibilidade à habitação nas áreas urbanas.

Na verdade, assiste-se a uma grave crise no domínio da habitação, extensível a todo o território nacional, ainda que especialmente concentrada nas áreas metropolitanas potenciada pela crescente procura, aumento considerável dos preços dos imóveis, falta de construção e investimento, tornando a compra ou o arrendamento inacessível a muitos/as cidadãos/ãs, condição que não é indiferente ao Município de Matosinhos.

O governo não somente desenvolveu esforços no sentido de criar e adequar a legislação, sendo de destacar a publicação da Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019 de 03 de setembro) e respetiva regulamentação (Decreto-Lei n.º 89/2021 de 03 de novembro), há muito ambicionadas, como tem implementado medidas para lidar com estas questões. Foram, assim, promovidos programas e iniciativas visando não somente aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis, como também reabilitar áreas urbanas degradadas, promover a reabilitação de edifícios antigos, criados incentivos para a construção de novas habitações e lançadas políticas de apoio ao arrendamento através da concessão de auxílio direto ao pagamento das rendas, em face do aumento exponencial verificado nos últimos anos do valor médio das rendas praticadas no mercado livre.

O reconhecimento da necessidade de uma abordagem mais abrangente e integrada, levou, também, à formulação de estratégias de habitação a médio e a longo prazo por parte dos Municípios que, se num primeiro momento tiveram por objetivo o acesso aos fundos comunitários, o certo é que se tornaram instrumentos de ponderação no que diz respeito à implementação das políticas locais de desenvolvimento territorial. De facto, a ideia não é somente atenuar os problemas imediatos mas também criar bases sólidas para políticas habitacionais sustentáveis a longo prazo.

Contudo, a complexidade dos desafios habitacionais tem exigido uma abordagem multifacetada e, embora tenham sido implementadas várias medidas ao longo destes anos, a questão da habitação continua a ser um desafio, exigindo esforços persistentes para garantir o acesso equitativo à habitação para todos/as os/as cidadãos/ãs.

A regulação municipal que contende com acesso, manutenção e, inclusive, cessação do contrato de arrendamento social não puderam ficar indiferentes a todo este contexto, devendo adaptar-se e assegurar, o mais possível, que a habitação social se destine efetivamente a dar resposta às famílias em situação de maior carência socioeconómica e vulnerabilidade.

Pretende-se reafirmar o compromisso com a construção de uma comunidade inclusiva, na qual cada cidadão/ã possa desfrutar de um lar seguro e adequado e promover ativamente o bem-estar e a dignidade de todos/as os/as habitantes da nossa municipalidade.

Sem olvidar o direito fundamental à habitação consagrado na nossa Lei Fundamental e demais legislação nacional, bem como em tratados internacionais dos quais somos signatários, reconhecemos que uma habitação digna é essencial para a qualidade de vida de cada indivíduo.

O acesso a uma habitação adequada não é apenas uma necessidade básica, mas também um pilar fundamental para o desenvolvimento social e económico da nossa comunidade.

Acresce que, a Lei de Arrendamento Social (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro) representou um marco legislativo, que procurou responder a desafios relacionados com a habitação e garantir o acesso digno a este direito fundamental pela população mais carenciada, mas uma eficaz implementação exige que os Municípios complementem a respetiva definição jurídica e procedam a uma adequação em face do interesse público que prosseguem. A harmonização entre os regulamentos municipais e a legislação vigente é crucial para garantir um ambiente jurídico coeso e eficiente.

Na verdade, os regulamentos municipais são desenvolvidos para atender às necessidades específicas de uma comunidade local, pelo que, a respetiva compatibilidade com a Lei é essencial para assegurar a conformidade e a justiça e traduz igualmente a necessidade premente em promover uma atuação mais transparente e previsível, contribuindo para uma sociedade mais justa, equitativa e em conformidade com as normas jurídicas estabelecidas.

Por isso, através do Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, destinado a habitação social, propõe-se não apenas criar um instrumento jurídico adequado às novas exigências legais, mas também uma peça integral na construção de um ambiente urbano mais inclusivo e sustentável, reforçando a igualdade de oportunidades dos/as munícipes no exercício desse direito, independentemente da respetiva condição socioeconómica.

Assim, o Novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, introduz aspetos essenciais, tais como:

1 – Redefiniram-se os pressupostos das candidaturas, estabilizando, deste modo, as expectativas dos/as munícipes no que concerne o acesso à habitação social e que teve subjacente dois aspetos essenciais: a tentativa em conciliar diversas respostas que surgem atualmente no Município, mormente, no âmbito do apoio à renda e a necessidade em reservar o acesso a habitação social aos mais carenciados. Na verdade, a existência de uma lista crescente de candidaturas, determinava uma melhor ponderação sobre quem e como poderia aceder a esta resposta social. Dai, nomeadamente, a nova grelha de avaliação que reflete a política municipal de atribuição de habitação social municipal e constituição de patamares mínimos de avaliação para efeitos de integração na lista.

2 – Neste contexto, foram ainda consideradas as restrições havidas pelo Tribunal Constitucional em acórdão proferido em maio de 2023 (Ac. n.º 197/2023) no sentido de rever e obstar à fixação de impedimentos distintos daqueles que constam da legislação. Ainda assim, procurou-se respeitar o poder de autonomia local nas ponderações realizadas aproximando as opções às realidades e necessidades que, em concreto, se vivem no município de Matosinhos e às quais urge responder.

3 – Foi ainda estabilizado o procedimento de concurso por inscrição, enquanto modalidade regra de acesso a habitação social no município de Matosinhos, procedendo-se ao desenvolvimento da respetiva tramitação e ainda fixados diversos momentos de apreciação das candidaturas, atribuindo distintas valorações em cada etapa, até efetiva inclusão na lista final.

4 – Estabilizou-se o entendimento de que as candidaturas podem ser realizadas a todo o tempo, sem qualquer interferência no seguimento do concurso por inscrição, redefinindo-se o prazo do procedimento administrativo relativo à avaliação e análise das candidaturas. Finalmente, neste contexto, foi ainda fixado um prazo de manutenção da candidatura que passa a ser de dois anos, contados desde a data do "términus" da avaliação e da comunicação da respetiva graduação, período durante o qual os/as candidatos/as podem apresentar modificações à respetiva candidatura, reavaliando os termos e as condições da mesma, reiniciando o prazo. No final do prazo, os/as candidatos/as são convidados/as a renovar a intenção em manter a candidatura, mediante reconfirmação dos pressupostos. Assim, alcançar-se-á uma lista de candidatos/as atualizada permanentemente, que retratará, mais fidedignamente, as necessidades reais dos/as munícipes e, deste modo, assegurar-se-á o objetivo de saber, a cada momento, quem, mediante a aplicação dos fatores de ponderação, apresenta maiores necessidades.

5 – Densificaram-se as regras relativas ao acesso e avaliação das candidaturas, o que, além de traduzir maior transparência e rigor na atuação administrativa, permite aos/às candidatos/as saber, a cada momento, o que esperar deste procedimento, assegurando sempre o devido direito à pronúncia e à colaboração.

6 – Foram reorganizados os critérios preferenciais de atribuição de habitação social, bem como fixadas as regras relativas a recusas injustificadas de atribuição de habitação social por parte dos serviços da entidade locadora. Desse modo, pretende-se realçar o facto de quem necessita de habitação social não pode desperdiçar oportunidades nem gerar desgaste dos serviços.

7 – Neste contexto ainda, sublinha-se que a inclusão na lista final graduada de candidatos/as não pode conferir qualquer direito dos particulares de exigir o acesso à habitação social, circunstância que ficou bem patenteada no regulamento.

8 – No âmbito da execução do contrato de arrendamento, e após a respetiva celebração, o novo regulamento vem também esclarecer aspetos relacionados quer com as obrigações e deveres dos/as arrendatários/as, quer com as obrigações devidas à entidade locadora no exercício das respetivas competências.

9 – Ficam, assim, salvaguardadas, nomeadamente as obrigações quer de pagamento da renda, respetiva atualização e periodicidade da revisão, quer a obrigação pela manutenção do estado de conservação da habitação e dos espaços comuns, e o respeito pelas regras de vizinhança, bem como clarificadas as consequências para os incumprimentos verificados. Dentro deste capítulo prevê-se igualmente um prazo alargado para o pagamento mensal da renda abrangendo o calendário de pagamento de subsídios e outros abonos prestados pela segurança social tendo por objetivo evitar incumprimentos.

10 – Realçam-se ainda as obrigações em termos de permanência no local arrendado, concedendo uma atenção especial ao fenómeno da emigração aumentando, o prazo permitido para a ausência do locado e, deste modo, conceder tempo suficiente para o agregado estabilizar e optar sem pressões, relativamente à possibilidade de ver resolvido o contrato de arrendamento. Ainda assim, exige-se o preenchimento de pressupostos, tais como a circunstância de a ausência ter de ser precedida, naturalmente, de prévia comunicação junto dos serviços da entidade locadora. A manutenção da habitação social implica permanência e necessidade constantes incompatíveis com períodos de ausência duradouros.

11 – Fixam-se as regras relativas às autorizações de residência temporárias realçando-se com clareza que a entidade locadora não está obrigada a qualquer comportamento, mas que a ser consentido, estará sujeito a regras, nomeadamente prazo máximo de duração, impossibilidade de integração no agregado, ou aquisição de posterior benefício ou acesso a habitação social pelo simples facto de ver, provisoriamente, consentida a permanência numa habitação social.

12 – Já no que diz respeito às integrações no agregado familiar autorizado a residir na habitação social, elencam-se exaustivamente as condições para a integração de elementos distintos do agregado inicial de atribuição, realçando, na maioria das vezes, o facto de consistir, também neste domínio, ainda que com algumas exceções poder discricionário atribuído à MatosinhosHabit-MH, EM.

13 – Reforça-se a circunstância de, perante a resolução do contrato e não havendo lugar à entrega voluntária da habitação, os agregados poderem ser alvo de despejo, ainda que previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou prestação de apoios habitacionais. Na verdade, ainda que a situação atual se assuma, reconhecidamente, como preocupante, não pode a entidade locadora deixar de recuperar a habitação social perante incumprimentos verificados, e/ou mesmo ocupações ilegais, sob pena, entre outros, de impedir o acesso de candidatos/as regularmente constituídos/as como tal, bem como legitimar situações de incumprimento injustificáveis. As soluções urgentes não podem ser respondidas pela entidade locadora.

14 – De modo a incentivar a reabilitação urbana e evitar a procura de habitações em melhores condições de salubridade e segurança, foi ainda estabilizada, de uma forma equilibrada, o apoio à recuperação das edificações degradadas, mediante a cedência de um conjunto muito determinado de habitações sociais, no sentido de promover o realojamento temporário dos/as respetivos/as ocupantes, por um prazo curto de tempo, salvaguardando o regresso destes/as às habitações devidamente reabilitadas.

15 – Reforça-se ainda a proteção dos dados pessoais dos/as candidatos/as, mediante a fixação de regras, relativamente ao acesso, manutenção e eliminação dos dados pessoais constantes dos respetivos processos. Neste contexto, fica também anunciada a intenção dos serviços implementarem plataforma(s) eletrónica(s) e sistema(s) informático(s) que permitam a agilização e a flexibilização procedimental, não impedindo que o atual regulamento se mantenha em vigor, apesar da alteração futura do relacionamento com os/as munícipes.

16 – Por fim, o novo regulamento determina que a respetiva implementação se estenda às candidaturas pendentes, fixando-se um prazo de seis meses para o efeito, período durante o qual serão reponderadas e reavaliadas em face da nova grelha e ainda que se assegure, no decurso deste procedimento, o direito de pronúncia e a possibilidade de atualização das mesmas. Apenas este procedimento poderá garantir que as candidaturas em curso possam concorrer em condições de igualdade com as demais candidaturas que venham a ocorrer.

Numa ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, considera-se que os benefícios decorrentes da execução do presente regulamento são claramente superiores aos custos que lhe estão associados, estando em causa, designadamente, o direito à habitação, cumprindo-se assim as atribuições que estão cometidas ao Município.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo e nos termos dos artigos 65.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua versão atual.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

1 – O presente regulamento estabelece o regime jurídico aplicável à gestão habitacional e social do parque habitacional de que o Município de Matosinhos é proprietário, destinado ao arrendamento social, fixando as regras relativas aos procedimentos de atribuição, regime de ocupação, fruição e manutenção da habitação, bem como a cessação do direito ao arrendamento.

2 – Sem prejuízo das disposições específicas que vierem a ser fixadas, em concreto, ficam, igualmente, abrangidos supletivamente pela disciplina do presente regulamento, em tudo o que lhe for aplicável, a ocupação e utilização dos equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações, espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem.

#### Artigo 3.º

##### Entidade locadora

1 – A MatosinhosHabit-MH, EM, para os efeitos da Lei e do presente regulamento, assume-se como entidade locadora no âmbito da gestão do parque habitacional municipal.

2 – A MatosinhosHabit-MH, EM encontra-se estatutariamente investida das competências e dos poderes de autoridade necessários ao exercício das atribuições delegadas pelo Município de Matosinhos, competindo-lhe, sob a sua orientação política e social, designadamente:

- a) Proceder à avaliação das candidaturas, bem como à atribuição de habitação social municipal;
- b) Regular a manutenção dos contratos de arrendamento no regime de renda apoiada, bem como diligenciar pela respetiva cessação nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Zelar e promover pela conservação e manutenção do património habitacional do Município.

3 – A competência para a integração, interpretação, modificação, suspensão e, revogação do presente regulamento é da Câmara Municipal de Matosinhos.

#### Artigo 4.º

##### Conceitos

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento entende-se por:

- a) Acordo de regularização de dívida: aceitação recíproca, entre a MatosinhosHabit-MH, EM e o/a arrendatário/a, da forma de pagamento das rendas em atraso, por escrito e legalmente admissível;
- b) Atualização da renda: alteração do valor da renda promovida nos anos intercalares às revisões de rendas, por aplicação dos coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente no *Diário da República* para os contratos de arrendamento habitacional;

- c) Agregado familiar: pessoa e/ou conjunto de pessoas constituído pelo/a:
- i) Arrendatário/a ou requerente;
  - ii) Cônjuge ou pessoa com quem viva, há mais de dois anos, em condições análogas;
  - iii) Parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;
  - iv) Pessoas relativamente às quais, por força da Lei, decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
  - v) Outras pessoas, expressamente autorizadas a integrar o agregado;
- d) Agregado familiar inicial ou de atribuição: pessoa ou conjunto de pessoas que constituem o agregado familiar, no momento inicial do realojamento;
- e) Alteração da composição do agregado familiar: aumento ou diminuição do número de elementos do agregado, nomeadamente quer por via de casamento ou união de facto, pelo nascimento de filhos/as, adoção, quer por falecimento, divórcio, integração ou exclusão, por iniciativa do/a próprio/a ou oficiosamente;
- f) Arrendatário/a: titular do contrato de arrendamento;
- g) Candidato/a: munícipe que submete candidatura de acesso à habitação social, isoladamente ou enquanto representante de um agregado familiar;
- h) Concentração do direito ao arrendamento: convergência dos direitos e obrigações emergentes do contrato de arrendamento, num/a único titular;
- i) Conjuntos habitacionais: aglomerado de habitações destinadas à habitação social propriedade do Município de Matosinhos;
- j) Dependente: elemento do agregado familiar que seja menor ou, sendo maior e tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- k) Fator da capitação: percentagem fixada por Lei, em função do número de pessoas do agregado familiar;
- l) Gestor/a de entrada: morador num dos conjuntos habitacionais, eleito de entre os residentes da entrada, nos termos do projeto Gestor de Entrada, publicitado nos termos legais;
- m) Habitação precária: espaço utilizado para fins habitacionais que não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade legalmente exigíveis;
- n) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): montante pecuniário que serve de referência à Segurança Social, para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, das pensões e de outras prestações sociais;
- o) Lista final graduada: lista única composta pelas candidaturas, devidamente graduadas e ordenadas, de acordo com os critérios fixados no regulamento e com a legislação aplicáveis, atualizada permanentemente, em função da inserção, da exclusão, da desistência de candidatos e/ou da reavaliação das condições;
- p) Ocupação a título precário de local arrendado: autorização de ocupação temporária em habitação social municipal, concedida mediante ato administrativo ou celebração de contrato administrativo, que defina as respetivas condições de utilização, nomeadamente quanto ao prazo e renda;
- q) Permuta habitacional: troca de habitação entre arrendatários, e respetivo agregado familiar, mediante prévia autorização da MatosinhosHabit-MH, EM;
- r) Pessoa portadora de deficiência: pessoa portadora de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado;

s) Renda máxima: renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional, em regime de renda condicionada, calculada nos termos da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;

t) Rendimento Mensal Bruto (RMB): 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 n.º 70/2010, de 16 de junho na redação atual, nomeadamente, rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, pensões e prestações sociais ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, na proporção correspondente ao número de meses a considerar, conforme declaração de rendimentos das pessoas singulares;

u) Rendimento Mensal Corrigido (RMC): rendimento mensal líquido, deduzido da quantia resultante da aplicação do fator de capitação ao indexante dos apoios sociais, nos termos seguintes:

i) 10 % pelo primeiro dependente;

ii) 15 % pelo segundo dependente;

iii) 20 % por cada um dos dependentes além do segundo;

iv) 10 % por cada pessoa portadora de deficiência, que acresce ao(s) anterior(es) se também couber na definição de dependente;

v) 10 % por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % em caso de agregado uni titulado;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro na redação vigente, ao IAS.

u) Rendimento Mensal Líquido (RML): duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, deduzido do valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT);

v) Residência permanente: sede da vida doméstica, em que se exercem e se desenrolam as atividades correspondentes às necessidades primárias, como a confeção e toma de refeições, o repouso, o sono, o lazer, o convívio familiar e social, com caráter permanente, habitual e duradouro;

w) Revisão de renda: reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda, tendo em conta, nomeadamente, composição dos agregados, rendimentos, verificação de impedimentos, das condições de manutenção do acesso à habitação social e outras, realizada, no mínimo, a cada três anos;

x) Sobreocupação: condição relativa ao facto de o número de pessoas exceder o número efetivo que serve de base para determinação da tipologia de atribuição ou manutenção da habitação social municipal;

y) Subocupação: condição relativa ao facto de o número de pessoas ficar aquém do número efetivo que serviu de base à determinação da tipologia de atribuição ao agregado familiar que nela reside;

z) Tipologia adequada: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos, em conformidade com o Anexo II (Adequação da tipologia) da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atualizada;

aa) Transferência de habitação: atribuição de habitação social municipal distinta da definida no contrato de arrendamento, por iniciativa da MatosinhosHabit-MH, EM ou a pedido do/a arrendatário/a;

bb) Transmissibilidade: transmissão do direito de arrendamento e das obrigações emergentes na esfera jurídica do titular, para um terceiro, por disposição da Lei, decisão judicial ou iniciativa do Município através da MatosinhosHabit-MH, EM;

cc) Vulnerabilidade social: condição de fragilidade material ou moral, produzida pelo contexto económico e social, relacionada, nomeadamente com processos de exclusão social, discriminação e violação de direitos.

## CAPÍTULO II

### Acesso e atribuição de habitação social municipal

#### SECÇÃO I

#### Procedimentos de atribuição de habitação social municipal

##### Artigo 5.º

##### Regime de atribuição

1 – O processo de atribuição de habitação social municipal realiza-se, em regra, na modalidade de concurso por inscrição previsto no artigo 10.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sem prejuízo da admissibilidade de recurso ao regime excecional previsto no artigo 14.º da mesma Lei e no presente regulamento.

2 – A MatosinhosHabit-MH, EM poderá, em qualquer momento, promover, simultaneamente o concurso por sorteio ou classificação, regulando de forma expressa os procedimentos específicos, a divulgar nos termos legais.

3 – Os critérios de candidatura, avaliação e hierarquização dos/as candidatos/as, no âmbito do concurso por inscrição, podem ser alterados, a qualquer momento, pelo Município, refletindo a política municipal de atribuição de habitação social municipal.

##### Artigo 6.º

##### Outros regimes de atribuição

1 – Ficam excluídas do âmbito de aplicação das normas constantes do presente capítulo, as fruições ou ocupações de habitações que resultem, nomeadamente de processo transacional, expropriativo ou com natureza análoga, com fundamento em interesse público.

2 – As situações identificadas no número anterior ficam sujeitas ao regime jurídico que vier a ser definido por ato administrativo ou no contrato a celebrar, sem prejuízo da aplicação subsidiária das normas regulamentares relativas, nomeadamente aos direitos e deveres dos arrendatários/as e à resolução contratual.

##### Artigo 7.º

##### Regime excecional de atribuição

1 – Podem ser beneficiários de um regime excecional de habitação social municipal, quem se encontre em situação de necessidade habitacional urgente ou grave, nomeadamente os agregados:

- a) Desalojados em consequência de desastres naturais e outras calamidades, bem como decorrentes de protocolos celebrados pelo Município;
- b) Em situação de emergente vulnerabilidade social ou risco físico, incluindo as situações de violência doméstica, devidamente comprovadas e com parecer técnico;
- c) Afetados por operações urbanísticas, tais como requalificação ou reabilitação urbana, por determinação do Município.

2 – A atribuição de habitação ao abrigo do presente regime excecional depende da:

- a) Apresentação, nomeadamente de parecer técnico, no caso de vulnerabilidade social ou de relatórios técnicos de vistorias, ou outros documentos emitidos pelo Município nas restantes situações;



b) Emissão de parecer técnico, devidamente fundamentado, que pondere todas as circunstâncias envolvidas, nomeadamente respostas habitacionais disponíveis no concelho, condições de acesso, impedimentos legais e demais regras previstas no presente regulamento consideradas aplicáveis em face de cada situação em concreto.

3 – As condições de utilização e adequação da habitação social ao abrigo do regime excecional são definidas pela entidade locadora em cada situação em concreto, nomeadamente prazo do arrendamento, renda a fixar e adequação de tipologia.

#### Artigo 8.º

##### **Incentivo à reabilitação urbana**

1 – No âmbito da política e do estímulo municipal à reabilitação urbana, poderão ser cedidas, mediante contrato de arrendamento transitório e temporário, a título excecional, habitações sociais para alojamento de inquilinos/as de habitações privadas, durante o tempo exclusivamente indispensável à realização de obras de reabilitação pelo/a proprietário/a, senhorio/a ou inquilino/a nas respetivas habitações de origem, constituindo pressupostos cumulativos as seguintes condições:

- a) Falta de condições de segurança e/ou de salubridade no fogo residencial, devidamente comprovada;
- b) Necessidade de desocupação do mesmo devidamente comprovada;
- c) Reabilitar a habitação ou construção de nova habitação, criando por essa via as condições de habitabilidade necessárias;
- d) Fundamentada inexistência de alternativa habitacional;
- e) Regresso à habitação de origem, ou outra dotada de condições de segurança e salubridade.

2 – A cedência de habitações sociais municipais depende da inexistência de dívidas ao Estado, por parte dos/as requerentes, sendo que a renda mensal a pagar deverá corresponder àquela que seria devida, no âmbito do contrato de arrendamento, mas nunca inferior:

- a) Ao valor da renda máxima do fogo cedido, calculada nos termos previstos do regime jurídico do arrendamento apoiado, no caso de a reabilitação ser promovida por pessoas singulares;
- b) Ao valor da renda acessível prevista para no regime jurídico do arrendamento acessível, definido por portaria vigente à data da cedência, de acordo com a zona da habitação a ceder, no caso de a reabilitação ser promovida por pessoas coletivas.

3 – A cedência de habitação não pode exceder o prazo máximo de dois anos, renovável por um ano adicional, desde que devidamente fundamentada.

4 – A cedência de habitação não poderá, em simultâneo, ultrapassar 0,15 % do parque habitacional municipal, salvo situações de extrema gravidade e excecionais que careçam de intervenção municipal.

5 – No caso de haver vários pedidos em simultâneo, de cedência de habitação que ultrapasse a cota definida no número anterior, será concedida preferência às habitações em pior estado de conservação a avaliar por comissão indicada para o efeito pela entidade locadora.

6 – A cedência de habitação prevista no presente artigo não gera qualquer obrigação da entidade locadora.

#### Artigo 9.º

##### **Impedimentos de acesso à atribuição de habitação social**

1 – Constituem impedimentos de atribuição de habitação social, no regime de arrendamento apoiado, os seguintes factos:

- a) Ser proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de qualquer título de prédio urbano ou fração autónoma destinado a habitação e que satisfaça as necessidades habitacionais do

agregado familiar, localizada no concelho de Matosinhos, ou concelho limítrofe, e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou ser titular, cônjuge ou uni-do/a de facto com titular de uma habitação pública já atribuída, com exceção dos apoios para o pagamento da renda, no âmbito do regime de arrendamento urbano.

2 – Fica impedido/a de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

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

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

3 – As situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato, for feita prova da respetiva cessação.

4 – Na vigência do contrato de arrendamento apoiado, o/a arrendatário/a deve comunicar à MatosinhosHabit-MH, EM a existência de uma situação de impedimento superveniente, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da ocorrência, sob pena de resolução do contrato.

#### Artigo 10.º

##### **Outros impedimentos de acesso à atribuição de habitação social**

1 – Poderão ser ainda aplicáveis outros impedimentos constantes de legislação em vigor e que contendam com o regime jurídico do arrendamento apoiado, nomeadamente relativo ao programa 1.º Direito, constante do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

2 – Sem prejuízo da publicação legal, os impedimentos em vigor serão devidamente publicitados pela MatosinhosHabit-MH, EM, com vista a garantir conhecimento integral, junto dos/as munícipes e dos candidatos, das condições de acesso a habitação social municipal.

#### Artigo 11.º

##### **Apresentação de candidaturas**

1 – Podem apresentar candidatura, com vista à atribuição de habitação social municipal, em regime de renda apoiada, todos os/as cidadãos/ãs nacionais, estrangeiros ou apátridas, detentores/as de títulos válidos de permanência em território nacional e que reúnam todos os demais requisitos exigíveis nos termos do presente regulamento.

2 – Sempre que a candidatura seja apresentada por um conjunto de indivíduos integrados no mesmo agregado familiar deverá ser identificado/a o/a respetivo/a representante, ficando, nomeadamente responsável pelo suprimento de irregularidades da candidatura, atualizações, alterações e destinatário de todas as comunicações a realizar quer no âmbito da candidatura, quer após a respetiva admissão, se e quando a mesma ocorrer.

3 – Sem prejuízo de outros fundamentos de licitude constantes da legislação aplicável, os/as candidatos/as devem consentir que a MatosinhosHabit-MH, EM proceda à recolha de informações e/ou documentos, com vista à instrução e/ou confirmação dos dados necessários à instrução e à manutenção das candidaturas.

## SECÇÃO II

### Procedimento do concurso por inscrição

#### Artigo 12.º

##### Concurso por inscrição

As candidaturas podem ser apresentadas a qualquer momento, sendo que em caso de inclusão na lista final graduada, mantêm-se válidas pelo período de dois anos, nos termos do presente regulamento.

#### Artigo 13.º

##### Fases do procedimento de candidatura por inscrição

1 – O concurso por inscrição é composto pelas seguintes fases:

- a) Candidatura e análise preliminar;
- b) Qualificação dos/as candidatos/as;
- c) Avaliação e determinação da graduação;
- d) Atribuição de habitação.

2 – Os/as candidatos/as avaliados, nos termos do número anterior, veem a situação familiar e habitacional avaliada e ponderada integralmente, de acordo com os critérios constantes da grelha prevista no Anexo I (Grelha de avaliação do PH).

3 – A inclusão em lista final graduada não tem como efeito a constituição de qualquer vínculo ou obrigação, seja qual for a sua natureza, entre as partes, nem confere aos candidatos qualquer direito potestativo ou subjetivo à atribuição de habitação social municipal.

4 – Os/as candidatos/as podem consultar, a todo o tempo, a posição que ocupam na lista final graduada, a qual pode ser alterada a todo o tempo, sem necessidade de audiência prévia, em resultado de alterações das respetivas condições, bem como devido à inclusão ou exclusão de outras candidaturas.

#### Artigo 14.º

##### Instrução de candidatura

1 – Os pedidos de atribuição de habitação social municipal serão apresentados em formulário próprio, acompanhados da documentação necessária.

2 – O impresso será disponibilizado na sede da MatosinhosHabit-MH, EM e no respetivo *site*.

3 – Poderá ser disponibilizada plataforma eletrónica que assegure o procedimento de candidatura à habitação social municipal, cuja regulamentação será divulgada atempadamente.

#### Artigo 15.º

##### Documentos a apresentar

1 – Os documentos necessários e obrigatórios serão aprovados pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit-MH, E. M., a divulgar no *site* institucional da empresa municipal.

2 – Para a instrução de procedimentos administrativos, é suficiente a cópia simples de documento, em suporte digital ou de papel, sem prejuízo da necessidade da exibição do original sempre que previsto no presente regulamento ou a pedido dos serviços da entidade locadora.

3 – Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeito de procedimento criminal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina a exclusão da candidatura.

4 – Todas as despesas resultantes da apresentação da candidatura, incluindo a apresentação de documentos, serão suportadas pelo/a interessado/a.

#### Artigo 16.º

##### **Análise preliminar das candidaturas**

1 – A análise preliminar das candidaturas consiste na verificação:

- a) Da documentação necessária à qualificação e avaliação das candidaturas;
- b) Dos impedimentos previstos na legislação e nos artigos 8.º e 9.º do presente regulamento.

2 – A falta de documentação considerada obrigatória constitui motivo de indeferimento liminar.

3 – A verificação de impedimentos legais constitui motivo de indeferimento, sujeita a audição prévia do candidato.

#### Artigo 17.º

##### **Informação suplementar e suprimento de irregularidades**

1 – No âmbito da análise preliminar, os/as candidatos/as, e sempre que não seja possível o suprimento oficioso, poderão ser convidados a suprir, as deficiências e/ou irregularidades da candidatura, sob pena de indeferimento.

2 – Com vista à instrução, análise e manutenção da candidatura, pode, a qualquer momento, a MatosinhosHabit-MH, EM solicitar, de modo suplementar:

- a) Esclarecimentos ou informações;
- b) Apresentação de documentos ou pareceres;
- c) Provas/diligências indispensáveis com interesse para a decisão.

#### Artigo 18.º

##### **Qualificação dos/as candidatos/as**

1 – Concluída a análise preliminar, não tendo ocorrido qualquer indeferimento da candidatura, segue-se a segunda fase, a qual consiste na aplicação dos critérios constantes do Anexo I (Grelha de avaliação do PH), nos pontos I e II.

2 – Apenas poderão passar à terceira fase de candidaturas, prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 13.º, todas aquelas que obtenham uma pontuação igual ou superior a 2,9 pontos.

#### Artigo 19.º

##### **Avaliação e determinação da graduação**

1 – As candidaturas qualificadas, nos termos dos artigos anteriores, serão avaliadas e graduadas, de acordo com os critérios fixados no Anexo I (Grelha de avaliação do PH).

2 – A integração na lista final graduada de acesso à habitação social municipal, depende da obtenção de uma pontuação igual ou superior a 35,5 pontos.

3 – No final do procedimento de avaliação, os/as candidatos/as são notificados da graduação atribuída e dos respetivos fundamentos com a indicação da tipologia adequada ao agregado familiar.

#### Artigo 20.º

##### **Prazo e modificações supervenientes da candidatura**

1 – Os/as candidatos/as, enquanto mantiverem a inscrição na lista de acesso, ficam obrigados a comunicar todas as alterações supervenientes que ocorram no agregado familiar, nomeadamente residência, composição, rendimentos auferidos, sob pena de, em caso de agravamento não serem oponíveis, nem considerados para efeitos de atribuição de habitação social municipal.

2 – Sempre que decorridos dois anos da avaliação da candidatura, sem que tenha ocorrido qualquer reavaliação, em face de alterações devidamente comunicadas, os/as candidatos/as serão notificados, no sentido de assegurar o interesse na manutenção de

3 – acesso a uma habitação social municipal e de reconfirmar as condições, sendo concedido um prazo para o efeito, sob pena de caducidade da candidatura.

4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as condições da candidatura poderão ser objeto de atualização e confirmação a todo o tempo, nos termos do presente regulamento e necessariamente, antes da atribuição de habitação social municipal, no sentido de confirmar a graduação e posição relativa na lista.

5 – A apresentação espontânea de documento autónomo pelos/as candidatos/as, suscetível de influenciar a respetiva graduação, pode determinar a entrega de documentação adicional, a definir em cada caso, no sentido de reavaliar os termos da candidatura, sob pena de não ser considerado.

#### Artigo 21.º

##### **Situações de indeferimento das candidaturas**

1 – A não qualificação ou não inclusão na lista final graduada de pedidos tal como previsto, respetivamente, no n.º 2 do artigo 18.º e n.º 2 do artigo 19.º do presente regulamento corresponde ao indeferimento das candidaturas sendo sempre assegurado o direito de pronúncia em sede de audiência prévia.

2 – O indeferimento não impede a apresentação de nova candidatura desde que as condições correspondentes alterem e legitimem nova avaliação, sob pena de indeferimento liminar.

3 – As candidaturas indeferidas serão encaminhadas para distintos programas de apoio no âmbito da habitação em face de cada situação em concreto.

#### SECÇÃO III

##### **Dos procedimentos de atribuição**

#### Artigo 22.º

##### **Atribuição de habitação**

1 – As habitações destinadas ao arrendamento social, disponíveis em cada momento, serão atribuídas respeitando a ordenação dos/as candidatos/as, vigente a cada momento, de acordo com a composição do agregado familiar e as tipologias mínima e máxima previstas no Anexo II (Tipologia das habitações) ao presente regulamento.

2 – Em caso de agregados familiares com a mesma pontuação final, não sendo possível proceder ao realojamento em simultâneo, a atribuição de habitação social municipal seguirá os critérios preferenciais, estabelecidos no artigo seguinte.

3 – Sempre que possível serão providenciadas condições de acessibilidade aos agregados que integrem pessoa(s) com mobilidade reduzida, sempre que as condições arquitetónicas o permitam.

4 – Poderá ser ponderada a atribuição de habitação social pelo índice máximo de tipologia em face do número de elementos que compõem o agregado, sempre que o agregado integre pessoa(s) portadora(s) de deficiência, de modo a salvaguardar a respetiva privacidade, desde que, no momento da atribuição, existam habitações disponíveis.

#### Artigo 23.º

##### **Critérios preferenciais**

1 – Em caso de empate, constituem critérios preferenciais de atribuição os fatores abaixo identificados, ordenados por ordem decrescente de importância:

- a) Família monoparental com filhos dependentes;
- b) Vítimas de violência doméstica com filho(s)/a(s) dependente(s);
- c) Vítima de violência doméstica sem filho(s)/a(s) dependente(s);
- d) Outro tipo de famílias com dependente(s);
- e) Agregados que integrem elemento(s) portador(es) de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %, comprovada nos termos da Lei;
- f) Agregados familiares com elemento(s) de idade igual ou superior a 65 anos.

2 – Cumpridos os critérios definidos na alínea anterior e mantendo-se o empate dentro de cada grupo, será atribuída preferência ao agregado familiar que tiver menor RMC, apurado nos termos da alínea u) do artigo 4.º deste regulamento, mantendo-se as demais candidaturas.

#### Artigo 24.º

##### **Da atribuição**

1 – A atribuição de habitação social municipal inicia-se na sequência de informação técnica fundamentada e com base nas regras definidas no presente regulamento.

2 – O/a candidato/a é notificado da intenção da atribuição de habitação social municipal em regime de renda apoiada, devendo constar da notificação, as seguintes informações acerca do/a:

- a) Valor da renda máxima;
- b) Local de realojamento;
- c) Tipologia da habitação;
- d) obrigação de comprovar a manutenção dos pressupostos da candidatura.

3 – Sempre que da confirmação dos pressupostos relativos à candidatura, resultar uma alteração que importe uma variação da graduação e, conseqüentemente, da respetiva posição no concurso, a atribuição da habitação social municipal não poderá ter lugar, seguindo-se a ordenação sequencial constante da lista final graduada.

4 – No caso previsto no número anterior, o/a candidato/a preterido/a manter-se-á inscrito/a para efeito de acesso à habitação social, ainda que com nova graduação, desde que se mantenham os pressupostos de acesso previstos no presente regulamento.

Artigo 25.º

**Da recusa injustificada da habitação**

A recusa da proposta de atribuição de determinada habitação social municipal, proposta pela MatosinhosHabit-MH, EM, ou a não comparência na outorga do contrato de arrendamento, sem fundamento sério e atendível, determina a:

- a) Aplicação da depreciação prevista do Anexo I (Grelha de avaliação do PH) na circunstância de o/a candidato/a pretender manter a inscrição ativa;
- b) Revogação da decisão de atribuição de habitação.

CAPÍTULO III

**Do Contrato e regime de renda apoiada**

Artigo 26.º

**Regime**

1 – O contrato de arrendamento em regime de renda apoiada rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelo presente regulamento e pelo Código Civil.

2 – O contrato de arrendamento em regime de renda apoiada tem a duração de dez anos, considerando-se a duração corrigida para esse limite, quando tiver sido celebrado por período superior ou inferior, contando-se, para o seu decurso, o tempo já decorrido.

3 – Findo o prazo inicial do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente, por períodos sucessivos de dez anos.

4 – A oposição à renovação pode ser exercida, mediante comunicação dirigida aos/às arrendatário/as com noventa dias de antecedência, sob a data da renovação.

Artigo 27.º

**Cálculo da renda**

1 – O valor mensal da renda apoiada é calculado de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e com as deduções previstas no presente regulamento, quando aplicáveis.

2 – O valor da renda é determinado em função da taxa de esforço individualmente determinada (T).

3 – A taxa de esforço (T) resulta do coeficiente encontrado após a divisão do Rendimento Mensal Corrigido (RMC) pelo IAS e multiplicado pelo fator 0,067.

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

em que:

T – Taxa de esforço;

RMC – Rendimento mensal corrigido;

IAS – Indexante de apoios sociais (em vigor à data do cálculo da renda).

4 – Ao valor final encontrado nos termos do número anterior, para correção ao RMC, serão deduzidas as despesas de saúde do agregado familiar, conforme Regulamento Municipal de Dedução de Despesas de Saúde.

5 – A taxa de esforço máxima (T máxima) não pode ser superior a 23 % do RMC do agregado familiar.

6 – O valor da renda mínima não pode ser inferior a 1 % do IAS, podendo a MatosinhosHabit-MH, EM fixar ou alterar a renda mínima em vigor, devidamente publicitada, aplicando-se, as regras previstas para as atualizações ou revisão das rendas e constantes do presente regulamento.

#### Artigo 28.º

##### **Data de vencimento e pagamento da renda**

1 – As rendas vencem-se no primeiro dia útil do mês a que respeitam, devendo ser pagas no máximo até ao vigésimo terceiro dia do mês respetivo, sob pena de incorrer em mora.

2 – O pagamento da renda poderá ser efetuado na tesouraria, por débito direto em conta bancária a indicar pelo/a arrendatário/a, ou outros meios disponibilizados pela MatosinhosHabit-MH, EM.

3 – Em caso de mora poderá ser exigido, além da renda em atraso uma indemnização de 20 % igual ao que for devido, salvo se o contrato for resolvido por falta de pagamento, sendo aplicável o previsto no artigo 1041.º do Código Civil.

4 – O incumprimento reiterado do pagamento de renda ou do acordo de regularização de dívida celebrado é suscetível de determinar a resolução do contrato e conseqüente execução de despejo do agregado familiar.

5 – Em caso de caducidade por falecimento e durante o prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 41.º do presente regulamento, não haverá lugar ao pagamento de qualquer contraprestação, nomeadamente a título de renda ou de indemnização.

#### Artigo 29.º

##### **Reavaliação, revisão e atualização do valor da renda por iniciativa da MatosinhosHabit-MH, EM**

1 – Trienalmente a MatosinhosHabit-MH, EM promove a revisão de renda a todos os agregados familiares residentes nos conjuntos habitacionais, de acordo com planificação a publicitar no site e sede da empresa municipal, sendo concedidos trinta dias, para a apresentação de todos os documentos necessários para o efeito, nomeadamente comprovativos da composição do agregado familiar, da situação económica e de saúde.

2 – Sem prejuízo do previsto no número anterior, a revisão da renda pode ser promovida a todo o tempo pela MatosinhosHabit-MH, EM, solicitando-se documentação e/ou prestação de esclarecimentos necessários sempre que se revele adequado para verificação e confirmação da ocupação da habitação e das condições socioeconómicas do agregado.

3 – Nos anos intercalares às revisões de rendas, haverá lugar à atualização do valor da renda nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, salvo se o contrário resultar de deliberação do Conselho de Administração da MatosinhosHabit-MH, EM a divulgar no *site* institucional da empresa municipal.

#### Artigo 30.º

##### **Obrigações da promoção da revisão da renda por iniciativa dos/as arrendatários/as**

1 – Os/as arrendatários/as são obrigados/as a comunicar no prazo de trinta dias a contar da data da ocorrência quaisquer alterações que influenciam o cálculo da renda, nomeadamente as elencadas no número seguinte.

2 – A revisão da renda deve ser requerida sempre que se verifique pelo menos uma das seguintes circunstâncias:

a) Alteração na composição e rendimentos do agregado familiar, designadamente por morte, invalidez permanente, divórcio, separação judicial de pessoas e bens, termo de união de facto;

b) Alteração da situação face ao emprego;



c) Superveniência de incapacidade igual ou superior a 60 % ou idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer membro do agregado familiar.

#### Artigo 31.º

##### **Produção de efeitos da revisão ou atualização da renda apoiada**

1 – A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo/a arrendatário/a, da comunicação com a indicação do respetivo valor.

2 – A comunicação da nova renda deverá conter o/a:

- a) Novo valor da renda apoiada;
- b) Data em que se vence a primeira renda, após a revisão ou atualização;
- c) Valor da renda máxima que seria aplicável;
- d) Valor da comparticipação do Município.

3 – Quando da revisão da renda resulte o respetivo aumento e as comunicações pelo/a arrendatário/a tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no presente regulamento, poderá ser exigido o pagamento correspondente a 1,25 vezes da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida na data da alteração.

#### Artigo 32.º

##### **Aplicação da renda máxima**

1 – Sem prejuízo da aplicação de renda máxima prevista na sequência dos cálculos efetuados ao abrigo do artigo 26.º do presente regulamento, em caso de incumprimento total ou parcial de apresentação de documentos, no âmbito dos procedimentos de revisão de renda, será aplicada a renda máxima prevista para a habitação em causa, após três tentativas efetuadas, de modo a compelir ao cumprimento.

2 – A renda máxima manter-se-á até que seja possível confirmar os rendimentos junto de entidades que detenham os dados necessários e desde que o/a arrendatário/a e os membros dos agregados tenham prestado consentimento para esse fim, ou até que o/a arrendatário/a proceda à entrega da documentação em falta, sendo ainda aplicável a consequência prevista no n.º 4 do artigo 33.º deste regulamento.

#### Artigo 33.º

##### **Acordos de regularização de dívidas de renda**

1 – Em caso de mora no pagamento de renda, poderá ser celebrado acordo de regularização de dívida, tendo em conta a situação económica e social do agregado familiar.

2 – O acordo previsto no número anterior deverá ser promovido sempre que se verifique, pelo menos, mora correspondente a três rendas seguidas ou interpoladas, podendo a indemnização ser reduzida ou dispensada conforme dispõe o n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, mediante informação fundamentada e devidamente aprovada.

3 – O/A arrendatário/a poderá requerer a celebração de acordo de regularização de dívida, sendo disponibilizado formulário no *site* da MatosinhosHabit-MH, EM ou nos balcões de atendimento presencial.

## CAPÍTULO IV

### Modificações ao contrato de arrendamento apoiado

#### SECÇÃO I

#### Alterações ao agregado familiar

##### Artigo 34.º

#### Do agregado familiar e respetivas modificações

1 – O agregado familiar com direito a residir na habitação é composto por todos os elementos devidamente identificados, à data da celebração do contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado ou inscrito no âmbito da candidatura.

2 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente autorizada, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais terão de ser obrigatoriamente comunicadas pelo/a arrendatário/a no prazo de trinta dias a contar do facto que determina a alteração, designadamente:

- a) Nascimento de descendente do/a arrendatário/a ou de membro do agregado familiar;
- b) Casamento ou concretização jurídica da situação da união de facto relativa ao arrendatário/a ou qualquer dos restantes elementos do agregado;
- c) Necessidade de Integração de pessoas relativamente às quais haja a obrigação legal ou familiar de convivência ou alimentos, designadamente crianças, jovens confiados/as por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, idosos/as isolados/as em situação de dependência ou com problemas de saúde, próprios ou do/a arrendatário/a.
- d) Falecimento, divórcio, separação de facto ou renúncia do/a arrendatário/a ou de qualquer membro do agregado familiar inicial.

3 – A comunicação mencionada no número anterior deve ser acompanhada de documentos comprovativos das relações de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 – O incumprimento das obrigações previstas no presente artigo impede a restituição de qualquer montante aos arrendatários na circunstância do valor da renda diminuir, desde a data em que a revisão seria devida.

##### Artigo 35.º

#### Da permanência temporária no local arrendado

1 – As autorizações de permanência temporária na habitação de pessoa(s) que não integre(m) o agregado familiar, independentemente da circunstância, são livremente apreciadas pela MatosinhosHabit-MH, EM e ficam sujeitas a aprovação prévia por parte da MatosinhosHabit-MH, EM, sob pena de serem consideradas ilegais e legitimarem a resolução do contrato, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

2 – Ficam obrigatoriamente dependentes de autorização prévia quanto à permanência na habitação, respetivamente a união de facto, bem como a necessidade de permanência de terceira pessoa para prestar retaguarda familiar ao/à arrendatário/a ou outro membro do agregado familiar.

3 – O deferimento da autorização fica sujeito a condições, nomeadamente quanto ao prazo de autorização de permanência.

4 – Poderão ser requeridos esclarecimentos e/ou diligências adicionais, com vista à avaliação do pedido de permanência na habitação social.

5 – Podem constituir, nomeadamente, causas de indeferimento do pedido:

- a) Existência de impedimentos relativos ao acesso à habitação social, previstos no presente regulamento e na Lei aplicável;
- b) Inadequação da tipologia da habitação, de acordo com o Anexo II (Tipologia das habitações);
- c) Existência de dívida de renda e não cumprimento das normas de utilização das habitações propriedade do Município.

6 – A autorização de permanência temporária não gera, nem titula qualquer relação jurídica que confira direito à habitação, nomeadamente transmissibilidade do contrato de arrendamento havendo, contudo, lugar à revisão de renda, enquanto a situação de permanência na habitação se mantiver.

7 – A autorização de permanência temporária caduca no fim do prazo concedido ou por mero efeito da cessação do contrato de arrendamento, independentemente da causa que a determine.

8 – A renovação do pedido de autorização fica dependente de requerimento, a apresentar nos termos definidos no presente artigo, antes de decorrido o prazo inicialmente concedido.

9 – Com exceção das situações de apoio à doença de arrendatários devidamente comprovada, a autorização de residência não poderá exceder três anos incluindo as renovações.

#### Artigo 36.º

##### **Declaração de aceitação**

1 – A autorização da permanência temporária na habitação social, fica condicionada à assinatura de uma declaração, em que os/as requerentes tomam conhecimento dos direitos e obrigações em causa.

2 – A declaração será subscrita por cada elemento autorizado à referida permanência temporária, quando maior de idade, ou pelo(s)/a(s) representante(s) legal(ais), quando menor(es).

#### Artigo 37.º

##### **Integração de membro(s) no agregado familiar**

1 – Os pedidos de integração de elemento não identificados no contrato ou no âmbito das candidaturas, com exceção das ações previstas nas alienas a) a c) do n.º 2 do artigo 34.º do presente regulamento são livremente apreciadas pela MatosinhosHabit-MH, EM.

2 – A integração de membro/s no agregado familiar fica dependente da apresentação de requerimento pelo/a arrendatário/a e pelo elemento a integrar nos serviços da MatosinhosHabit-MH, EM.

3 – Constituem fatores de ponderação, no que respeita ao elemento a integrar, nomeadamente:

- a) Ter integrado o agregado familiar inicial;
- b) Ausência de retaguarda familiar;
- c) Condição sócio económica e habitacional do elemento a integrar;
- d) Tipologia adequada com base na grelha constante no Anexo II (Tipologia das habitações).

4 – Poderão ser requeridos esclarecimentos e informações adicionais ou realizadas/requeridas diligências que se mostrem necessárias à avaliação do pedido.

#### Artigo 38.º

##### **Exclusão de membro(s) do agregado familiar**

1 – A exclusão de qualquer elemento do agregado familiar, por iniciativa do/a arrendatário/a, fica dependente da apresentação de requerimento devidamente instruído.

2 – A exclusão de membro(s) do agregado poderá ser determinada oficiosamente, atendendo à gravidade e reiteração das situações de incumprimento, nomeadamente situações de maus-tratos, desrespeito das regras de boa vizinhança e demais deveres e obrigações previstas no regulamento e legislação aplicável.

3 – A exclusão de elemento(s) do agregado e respetivo fundamento será notificada ao(s) elemento(s) excluído(s), conferindo um prazo para abandonar voluntariamente a habitação não inferior a trinta dias, exceto em situações graves em que os efeitos podem imediatos.

4 – O não acatamento da decisão de exclusão em causa, nos termos previstos no número anterior, determinará o recurso à desocupação coerciva do(s) elemento(s) excluído(s), com recurso, se necessário, à polícia municipal e às forças de segurança pública requisitadas para o efeito.

## SECÇÃO II

### **Transmissibilidade do direito ao arrendamento em regime de renda apoiada**

#### Artigo 39.º

##### **CrITÉRIOS gerais**

1 – A transmissibilidade ou concentração do direito ao arrendamento fica sempre dependente da verificação das condições e dos impedimentos vigentes na Lei, havendo lugar, respetivamente à celebração de novo contrato ou aditamento e revisão da renda.

2 – A transmissibilidade do contrato, independentemente da causa que lhe der origem, nunca poderá ocorrer a favor de quem não integre o agregado.

3 – Os documentos a instruir os pedidos são divulgados no *site* institucional da empresa municipal.

#### Artigo 40.º

##### **Transmissibilidade em vida para o/a cônjuge**

1 – O direito ao arrendamento, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, é decidido por acordo entre cônjuges, podendo optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um/a dele/a.

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

3 – As decisões relativas à casa de morada de família devem constar obrigatoriamente de documento, judicial ou particular, com vista a operar a transmissibilidade ou concentração.

#### Artigo 41.º

##### **Transmissibilidade por morte do/a arrendatário/a**

1 – A morte do/a arrendatário/a determina a caducidade do contrato de arrendamento e não havendo lugar à transmissibilidade, a restituição da habitação é exigível, no máximo, passados sessenta dias sobre a data do óbito.

2 – O contrato de arrendamento não caduca por morte do/a arrendatário/a, quando lhe sobreviva os seguintes membros que integrem o agregado familiar e pela ordem a seguir elencada:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens, com residência na habitação;

b) Pessoa com quem o/a arrendatário/a vivesse na habitação em união de facto há mais de dois anos;

- c) Descendente mais velho/a que integre o agregado familiar;
- d) Parente mais próximo em linha reta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que integre o agregado familiar;
- e) Parente na linha colateral até ao 3.º grau que integre o agregado familiar;
- f) Outra pessoa que resida em economia comum há mais de três anos.

3 – A transmissão do arrendamento depende de comunicação a efetuar no prazo máximo de trinta dias a contar da ocorrência que lhe dá causa, sob pena de indemnização pelos prejuízos causados.

4 – Em situações excecionais, devidamente fundamentadas, nomeadamente por questões sociais, de saúde e/ou económicas, pode ser determinada a transmissibilidade do contrato a favor de um ou de mais elementos integrantes do agregado familiar, independentemente da ordem estabelecida no n.º 2 do presente artigo.

5 – Na circunstância de se manterem a residir na habitação pessoas temporária e previamente autorizadas a permanecer por qualquer circunstância, a morte do/a arrendatário/a deve ser imediatamente comunicada sob pena de perda do benefício do prazo concedido nos termos do n.º 1 e do qual poderão beneficiar para efeitos de entrega voluntária de habitação, mas durante o qual deverão manter o pagamento da renda, de acordo com os rendimentos dos elementos sobreviventes.

6 – Não havendo lugar à transmissibilidade, e decorrido o prazo mencionado no n.º 1 anterior, a MatosinhosHabit-MH, EM diligenciará pela posse administrativa da habitação, imputando, em caso de ocupação ilegítima, a renda máxima do fogo até efetiva entrega do locado livre de pessoas e bens.

#### Artigo 42.º

#### **Outras transmissões**

O não uso permanente e definitivo da habitação pelo/a arrendatário/a, bem como a incapacidade absoluta e permanente superveniente, devidamente atestada, para exercer pessoal e livremente os seus direitos, cumprir as suas obrigações e cuidar do seu património, permite à MatosinhosHabit-MH, EM proceder, de forma fundamentada, à transmissão do direito ao arrendamento, seguindo-se preferencialmente a ordem definida no n.º 2 do artigo anterior.

#### SECÇÃO III

#### **Modificação objetiva ao contrato**

#### Artigo 43.º

#### **Transferência de habitação, por iniciativa da MatosinhosHabit-MH, EM**

1 – Poderá ser determinada, de modo fundamentada, a transferência definitiva ou temporária do agregado familiar para uma outra habitação integrante do parque habitacional do concelho, nos termos do presente artigo.

2 – A MatosinhosHabit-MH, EM determinará um prazo não inferior a sessenta dias para efeito de cumprimento da transferência de habitação, por parte dos/as arrendatários/as, a não ser em caso de urgência devidamente fundamentada.

3 – A transferência de habitação pode ocorrer, designadamente nas seguintes situações:

- a) Emergência, designadamente inundações, incêndios, catástrofes naturais;
- b) Razões de saúde pública;
- c) Adequação da tipologia;

- d) Necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do parque habitacional;
- e) Execução de obras de reabilitação, que obriguem à desocupação da habitação.

4 – As despesas relativas às transferências previstas nas alíneas do número anterior, excetuando a respeitante à adequação de tipologia, nomeadamente instalação de contadores e transporte de bens podem constituir responsabilidade da MatosinhosHabit-MH, EM, mediante avaliação técnica a realizar pelos serviços.

5 – Se a transferência for realizada a título provisório e implicar o regresso à habitação de origem, não haverá lugar a novo contrato de arrendamento.

6 – Se não for voluntariamente cumprida, a transferência pode ser coercivamente imposta, sem prejuízo do direito à resolução do contrato em vigor, perante a gravidade do incumprimento verificado e não acatamento da determinação de transferência.

#### Artigo 44.º

##### **Transferência a pedido do/a arrendatário/a**

1 – O/a arrendatário/a pode, através de requerimento devidamente fundamentado, solicitar a transferência para outra habitação social municipal, pelos seguintes motivos:

- a) Adequação da tipologia da habitação ao seu agregado familiar;
- b) Necessidade de adaptação da habitação determinada por doença grave ou crónica;
- c) Situação de extrema gravidade e com risco para a integridade física e psicológica, devidamente comprovadas, sobre qualquer elemento do agregado familiar;
- d) Vulnerabilidade e emergência social ou perigo físico ou moral, desde que para proteção exclusiva da(s) vítima(s);

2 – Constituem pressupostos cumulativos de admissibilidade e manutenção do pedido de transferência:

- a) Atualização do agregado familiar;
- b) Cumprimento no pagamento da renda;
- c) Boas condições de conservação da habitação arrendada, salvo a deterioração resultante do uso normal e prudente da habitação, atestada e comprovada pelos serviços técnicos;
- d) Avaliação favorável por parte dos serviços quanto ao cumprimento dos deveres dos/as arrendatários/as, no âmbito do contrato de arrendamento.

3 – Admitido o pedido, o mesmo será avaliado, de acordo com os critérios constantes do Anexo III (Grelha de avaliação da transferência), passando a constar em listagem própria graduada, sendo que à integração em lista de pedidos avaliados aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 13.º do presente regulamento.

4 – A manutenção do pedido de transferência habitacional fica condicionada ao cumprimento dos pressupostos previstos no n.º 2 do presente artigo.

5 – A transferência poderá concretizar-se mediante disponibilidade de habitações adequadas ao agregado familiar, graduação e as especificações contantes no pedido apresentado, que venham a ser consentidas pela MatosinhosHabit-MH, EM.

6 – A recusa infundada da habitação proposta para efeito de transferência determina a exclusão da lista e o impedimento de apresentação de novo pedido nos dois anos subseqüentes.

7 – Apesar de exigível a todo o tempo, a MatosinhosHabit-MH, EM procede com regularidade trienal, à notificação de todos os requerentes integrantes da lista de pedidos de transferência graduada, no sentido de verificar se mantêm o interesse na manutenção do pedido, presumindo-se desinteresse em caso de ausência de resposta, com a consequente exclusão da lista.

#### Artigo 45.º

##### **Permuta habitacional**

1 – A mobilidade entre agregados familiares poderá ocorrer através de permuta habitacional, desde que previamente solicitada, junto da MatosinhosHabit-MH, EM mediante requerimento a apresentar para o efeito, por parte de ambos os agregados.

2 – Constituem pressupostos cumulativos de admissibilidade do pedido de permuta os fatores constantes no n.º 2 do artigo anterior, ponderados relativamente a cada agregado a considerar.

3 – Havendo necessidade de realização de obras de conservação na(s) habitação(ões), os agregados assumem a responsabilidade pela respetiva execução e pagamento, as quais decorrerão sob a supervisão dos serviços.

4 – A permuta formaliza-se, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento e revisão da renda para os agregados familiares envolvidos.

5 – A concretização de permuta pelos/as arrendatários/as, em violação do presente artigo, determina o regresso à habitação de origem no prazo de trinta dias a contar da notificação para o efeito, sob pena de resolução do contrato e consequente despejo em caso de incumprimento.

6 – Sem prescindir do disposto no número anterior, os agregados familiares ficam impedidos de apresentar novo pedido para o mesmo fim, nos dois anos subsequentes.

### CAPÍTULO V

#### **Dos direitos e obrigações das partes**

##### SECÇÃO I

#### **Dos/as arrendatários/as**

#### Artigo 46.º

##### **Deveres dos/as arrendatários/as e membros do agregado**

1 – Sem prejuízo das obrigações previstas na Lei e no presente regulamento, cabe aos titulares do contrato de arrendamento: prestar informações relativas a impedimentos supervenientes, à composição do agregado familiar e rendimentos, bem como proceder ao pagamento da renda.

2 – Para além de outros especialmente previstos no presente regulamento, são deveres dos/as arrendatários/as e de todos os membros que integram o respetivo agregado familiar, os que a seguir se enunciam:

- a) Pagar a renda no prazo definido para o efeito;
- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto, no prazo e nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e desde que previamente comunicadas e comprovadas por escrito à MatosinhosHabit-MH, EM;
- c) Promover a instalação e ligação de contadores de água, de eletricidade, de gás (se aplicável) e manter em dia o pagamento das respetivas faturas;

d) Conservar as instalações elétrica e de telecomunicações, bem como as redes de gás, água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se mostrem necessárias, em resultado de incúria, utilização indevida ou uso desproporcionado das mesmas;

e) Reparar e suportar os encargos decorrentes de danos causados, por ação ou omissão culposa ou negligente, comportamentos indevidos, dos elementos do agregado familiar ou de quaisquer outras pessoas que permaneçam na habitação a qualquer título, ainda que momentaneamente;

f) Informar de imediato quaisquer factos ou atos relacionados com a habitação, suscetíveis de causar danos à mesma ou a outra habitação, ou ainda colocar em perigo pessoas e bens;

g) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns;

h) Cumprir as regras de sossego e de boa vizinhança, não permitindo a livre circulação nas partes comuns de animais de estimação;

i) Estender roupas apenas em locais previamente destinados para o efeito;

j) Guardar o lixo em sacos bem-acondicionados, que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;

k) Não impedir as reparações urgentes bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município através da MatosinhosHabit-MH, EM;

l) Não promover condutas e comportamentos perturbadores da tranquilidade, ofensivos para terceiros, instigadores de violência e suscetíveis de comprometer a paz social.

3 – Em caso de emigração será consentido o não uso do locado pelo período máximo de três anos, desde que previamente comunicado e indicado o local de residência no estrangeiro e a renda atualizada em função dos rendimentos.

4 – Os deveres previstos no presente artigo são igualmente extensíveis às pessoas autorizadas a residir na habitação, como exceção do previsto nas alíneas a) a e) do número anterior.

#### Artigo 47.º

#### **Proibições de comportamento**

1 – É expressamente proibido ao/à arrendatário/a, ou a qualquer elemento do agregado familiar, bem como quaisquer outras pessoas que tenham sido autorizadas a permanecer na habitação:

a) Conferir à habitação uma utilização diferente da estabelecida pelo contrato de arrendamento celebrado, sendo absolutamente vedada a utilização contrária à Lei, à ordem pública ou ofensiva dos bons costumes;

b) Realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita;

c) Dar hospedagem, subarrendar, ceder total ou parcialmente, gratuita ou onerosamente a habitação social municipal;

d) Exercer qualquer atividade comercial ou industrial na habitação, com exceção da indústria doméstica, sujeita, previamente a autorização da MatosinhosHabit-MH, EM;

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

f) Realizar puxadas ilegais de eletricidade ou água;

g) Produzir ruídos, nomeadamente, sons ou música, que perturbem os/as restantes moradores/as e a tranquilidade do conjunto habitacional;



h) Fazer fumos, nomeadamente, assados de carvão ou queimadas, dentro das habitações, varandas e espaços comuns;

i) Armazenar ou utilizar materiais explosivos ou produtos inflamáveis;

j) Colocar nos terraços, varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda, ou que não possuam dispositivos que impeçam eventual gotejamento ou o arrastamento de detritos ou de lixo sobre outras habitações, partes comuns e via pública;

k) Vedar ou impedir, de qualquer modo, o acesso aos espaços comuns, passadiços e/ou varandas;

l) Sacudir toalhas de mesa, tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza, em áreas não consentidas;

m) Depositar quaisquer objetos, nos espaços comuns, designadamente: vasos, eletrodomésticos, armários, estendais, ou outros objetos que prejudiquem ou sejam suscetíveis de prejudicar o uso dos espaços ou segurança;

n) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança de pessoas;

o) Modificar ou alterar a estrutura das frações, tais como abertura de janelas, demolição de todo ou em parte de paredes interiores ou exteriores ou realização de quaisquer construções nos termos do presente regulamento;

p) Instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia da MatosinhosHabit-MH, EM.

2 – Poderão preconizar-se soluções que permitam a recolha de bicicletas ou outro tipo de veículos, sem prejudicar a livre circulação nos espaços comuns.

#### Artigo 48.º

##### **Detenção de animais**

1 – É proibida a detenção permanente ou temporária, bem como a circulação nos espaços comuns de animais perigosos ou potencialmente perigosos, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 312/2003, de 17 de dezembro, na redação atualizada.

2 – A permanência e alojamento de cães, gatos e outros animais nas habitações fica condicionado à existência de boas condições da mesma e ausência de riscos higiénico-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis.

3 – Mediante parecer das entidades competentes e perante o risco identificado no número anterior, podem os animais ser removidos das habitações nos termos legais aplicáveis.

#### Artigo 49.º

##### **Acesso às habitações sociais municipais**

1 – Os/as arrendatários/as são obrigados a facultar o acesso às habitações por parte dos/as representantes da MatosinhosHabit-MH, EM, devidamente identificados/as, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas pelo presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação e uso da habitação;

c) Executar os trabalhos e os serviços indispensáveis à gestão do parque habitacional, tais como implementar medidas de segurança, executar obras de reabilitação ou manutenção, ou intervir para resolução de problemas que contendam com outras habitações ou com o edifício.

2 – A necessidade de acesso à habitação será comunicada ao/à arrendatário/a por qualquer meio legalmente admissível, com antecedência e de acordo com urgência da situação aferida pelos serviços da MatosinhosHabit-MH, EM, ainda que, sempre que possível, deva ser garantido o acesso imediato.

#### Artigo 50.º

##### **Recusa no acesso às habitações arrendadas**

1 – A recusa em facultar o acesso às habitações consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento apoiado, constituindo motivo de resolução do mesmo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Em situações graves e devidamente fundamentadas, a recusa ilegítima do/a arrendatário/a ou de algum membro do agregado em cumprir a obrigação prevista no artigo anterior confere à MatosinhosHabit-MH, EM a possibilidade de recorrer à posse administrativa da habitação, pelo tempo estritamente necessário aos fins visados.

#### SECÇÃO II

##### **Deveres da MatosinhosHabit-MH, EM**

#### Artigo 51.º

##### **Obras de conservação e reabilitação**

A MatosinhosHabit-MH, EM executará periodicamente as obras necessárias à manutenção dos edifícios, garantindo a segurança, a salubridade e arranjo estético do parque habitacional municipal, através de:

a) Intervenções de manutenção preventiva, enquadradas por Planos de Manutenção, através de ações sistemáticas com o objetivo de reduzir ou impedir o deterioramento de materiais e soluções construtivas, assim como minimizar falhas no desempenho de equipamentos;

b) Intervenções de manutenção corretiva, sempre que necessárias à reparação de anomalias em elementos e infraestruturas da sua responsabilidade.

#### Artigo 52.º

##### **Obras a cargo do/a arrendatário/a**

1 – É obrigação dos/as arrendatários/as manter e restituir a habitação, no estado em que a receberam, ressalvado o desgaste inerente a uma utilização corrente e em conformidade com os fins do contrato.

2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo são responsabilidade dos/as arrendatários/as obras de conservação e manutenção dos seguintes elementos funcionais:

a) Substituição e conservação de portas interiores, aros, rodapés, vidros, dobradiças, fechaduras e puxadores;

b) Substituição de vidros partidos (exceto quando em atos de vandalismo de autor desconhecido);

c) Substituição e manutenção de móveis de cozinha (com exceção para danos provocados por infiltrações das instalações de abastecimento de água e/ou drenagem de águas sanitárias de zonas comuns ou das habitações contíguas ou de infiltrações pelo exterior);

d) Substituição de bancas e tampos;

e) Substituição e manutenção de torneiras, incluindo chuveiros e respetivas bichas flexíveis;

f) Desentupimentos de esgotos da rede interna da habitação (exceto redes localizadas em zonas comuns), nomeadamente de bancas, máquinas de lavar roupa e louça, aparelhos sanitários (banheiras, lavatórios, bidés, bases de duche);

g) Substituição e manutenção de exautores/extratores de cozinha ou ventiladores de instalações sanitárias;

h) Substituição e manutenção de autoclismos;

i) Substituição e manutenção de louças sanitárias, incluindo os materiais de desgaste;

j) Substituição de intercomunicadores internos danificados;

k) Substituição de tomadas e interruptores;

l) Arranjo dos estores e substituição de mecanismo de abertura e fecho, incluindo substituição de fitas (quando comprovadamente danificados por mau uso);

m) Reparação de eventuais anomalias provocadas pelas obras executadas pelo(s)/a(s) morador(es)/a(s).

3 – Quando o/a arrendatário/o invocar insuficiência económica para a realização das obras elencadas no número anterior, a título excepcional e devidamente fundamentado, a MatosinhosHabit-MH, EM poderá realizar as obras diretamente, sendo os critérios fixados e publicitados, anualmente, até ao último dia do mês de janeiro de cada ano civil, no site e na sede da MatosinhosHabit-MH, EM.

4 – Sempre que a não realização de obras ou reparações devidas ao/à arrendatário/a afetem, prejudiquem ou coloquem em risco ou perigo outras habitações que não a do/a titular, serão as mesmas executadas pela MatosinhosHabit-MH, EM, sem prejuízo de imputação dos respetivos custos nos termos definidos no artigo 54.º do presente regulamento.

### SECÇÃO III

#### Obras de conservação da habitação a cargo do/a arrendatário/a

#### Artigo 53.º

##### Obras sujeitas a autorização

1 – Os/As arrendatários/as podem executar obras na sua habitação, mediante prévia autorização da MatosinhosHabit-MH, EM, desde que verificados os seguintes requisitos cumulativos:

a) Não contendam com a finalidade a que o arrendamento se destina;

b) Não afetem nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns ou alterem por qualquer modo os elementos estruturais nem comprometam a estabilidade, a segurança e a estética do edifício;

c) Sejam executadas com observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

d) Quando o fundamento invocado seja atendível e justifique a intervenção a executar.

2 – O pedido de autorização para a realização de obras deverá ser instruído por escrito, com a indicação das obras pretendidas e data prevista de início e termo.

3 – As obras e as benfeitorias realizadas na habitação fazem parte integrante desta, não conferindo qualquer direito a indemnização, de retenção ou invocação a qualquer título, designadamente nos termos do enriquecimento sem causa nem impedem a transferência habitacional a promover por iniciativa da MatosinhosHabit-MH, EM nos termos definidos no presente regulamento.

4 – Quando autorizadas as obras serão executadas sob fiscalização dos serviços da empresa municipal.

5 – Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato de arrendamento em face da gravidade da situação ou reiteração dos comportamentos, a execução de obras pelo/a arrendatário/a sem a devida e prévia autorização da MatosinhosHabit-MH, EM determina a aplicação da renda máxima prevista no artigo 27.º do presente regulamento, mantendo-se a mesma até a reposição das condições anteriormente existentes, por si ou após procedimento previsto no artigo seguinte.

#### Artigo 54.º

##### **Negligência ou culpa por danos na habitação e espaços comuns**

1 – O/a arrendatário/a responderá pelas obras necessárias a corrigir a falta de manutenção ou deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação arrendada, ou outras habitações afetadas, bem como das partes comuns, e resultantes de ação negligente, culposa ou omissão imputável a si, a qualquer membro do agregado familiar ou outrem autorizado, ainda que temporariamente aí residir.

2 – Antes de proceder a qualquer intervenção direta, em substituição do/a arrendatário/a, a MatosinhosHabit-MH, EM deve previamente notificar os/as responsáveis, concedendo prazo, para que estes/as reponham as condições anteriores ou executem as obras necessárias.

3 – Em caso de incumprimento, pode a MatosinhosHabit-MH, EM executar as mesmas, imputando ao/à arrendatário/a os respetivos encargos, nos termos do n.º 4 do presente artigo, notificando-o/a por escrito do respetivo orçamento e data de início da execução das obras, com antecedência de cinco dias úteis.

4 – A MatosinhosHabit-MH, EM tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição das condições iniciais da habitação e das partes comuns, acrescidas de custos administrativos não inferiores a 10 %, sempre que, na vigência do contrato ou na respetiva cessação, se verificarem danos na respetiva habitação ou outra, e decorrentes da execução de obras não autorizadas ou da não realização das obras exigíveis, bem como falta de manutenção nos termos da Lei, do presente regulamento e do contrato.

#### Artigo 55.º

##### **Gestor/a de entrada e assembleia de moradores/as**

1 – No âmbito da política de gestão habitacional, pode ser promovida a:

a) Eleição de um/a gestor/a de entrada que representará o universo de moradores de um determinado conjunto habitacional ou de uma entrada, perante o Município ou a empresa municipal, nos assuntos de interesse comum, a quem compete, entre outros, zelar pela conservação dos espaços, limpeza, bem como promover a identificação de problemas, com vista à respetiva solução;

b) Constituição de assembleia de moradores/as, com vista à discussão e à identificação dos problemas comuns, e cujas deliberações constituem meras orientações, sem caráter vinculativo, no âmbito de uma gestão adequada a realizar nos conjuntos habitacionais.

2 – As regras quanto à eleição e quanto ao funcionamento, quer do gestor/a de entrada, quer da assembleia de moradores/as, constam de normativo próprio.

### CAPÍTULO VI

#### **Da cessação do contrato de arrendamento em regime de renda apoiada**

##### SECÇÃO I

##### **Da Cessação do contrato**

#### Artigo 56.º

##### **Causas da cessação**

O contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou renúncia.

## Artigo 57.º

### Fundamentos de resolução do contrato de arrendamento apoiado

1 – Constituem causas de resolução do contrato as previstas na Lei e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, nomeadamente o/a:

- a) Incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- b) Verificação de impedimento previstos nos artigos 9.º e 10.º do regulamento;
- c) Prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) Permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do/a senhorio/a.

2 – É ainda fundamento de resolução do contrato o incumprimento dos deveres previstos no artigo 46.º e prática de condutas proibidas, por força do disposto no artigo 47.º do presente regulamento e ainda sempre que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) Violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- b) Utilização da habitação arrendada em termos contrários à Lei e/ou à ordem pública;
- c) Mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
- d) Oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação ou áreas comuns;
- e) Não uso ou falta de residência permanente na habitação arrendada;
- f) Recusa em facultar o acesso ao fogo nos termos e para os fins previstos no presente regulamento;
- g) Não manutenção da habitação e áreas comuns em bom estado de asseio e conservação;
- h) Prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança e/ou para a salubridade do prédio;
- i) Utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente, de atividades ilícitas ou de condutas desviantes;
- j) Realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações nas áreas comuns;
- k) Realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
- l) Adoção de condutas conflituosas ou de comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade.

3 – Resolvido contrato de arrendamento, a MatosinhosHabit-MH, EM fixa um prazo mínimo de noventa dias para efeitos de entrega voluntária de habitação, livre de pessoas e bens, sob pena de execução coerciva do despejo.

## Artigo 58.º

### Efeitos da cessação do contrato

1 – A cessação do contrato torna exigível, nos prazos fixados e de acordo com os fundamentos contidos na comunicação respetiva, a desocupação e a entrega voluntária da habitação, sem prejuízo das demais consequências previstas na Lei ou no presente regulamento.

2 – Quaisquer bens móveis deixados na habitação, após a cessação do contrato serão considerados abandonados podendo a MatosinhosHabit-MH, EM dispor dos mesmos, de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação pelos interessados/as, se, após o decurso do prazo de sessenta dias da tomada de posse, não forem reclamados.

3 – O/a arrendatário/a deverá restituir a habitação livre de pessoas e bens e em razoável estado de conservação, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente sob pena de responder pelos danos causados.

#### Artigo 59.º

##### Da renúncia

1 – Considera-se haver renúncia ao contrato de arrendamento, quando o/a arrendatário/a ou o seu agregado familiar não use a habitação por um período superior a seis meses, de forma continuada, e desde que cumpridos cumulativamente os procedimentos descritos no artigo 26.º Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação vigente.

2 – A cessação do contrato com fundamento na renúncia opera no termo do prazo de seis meses a contar da primeira tentativa de contacto pessoal junto do/a arrendatário/a, conforme previsto na Lei aplicável, conferindo à MatosinhosHabit-MH, EM o direito de tomar posse administrativa do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis existentes, nos termos do artigo 53.º do presente regulamento.

#### Artigo 60.º

##### Do despejo

1 – Após a cessação do contrato, a não entrega voluntária do local arrendado determina a execução coerciva do despejo e tomada de posse da habitação.

2 – Para efetivar o despejo, sempre que tal se mostre necessário e proporcional aos riscos em presença, serão requisitadas as autoridades policiais competentes.

3 – Os agregados familiares que sejam sujeitos a despejo serão, em caso de carência habitacional, encaminhados para soluções legais de acesso à habitação e/ou prestação de apoios sociais.

4 – Considera-se cumprido o disposto no número anterior sempre que a MatosinhosHabit-MH, EM assegure, junto dos/as arrendatários/as, informação sobre todas as instituições que possam dispor de respostas adequadas e urgentes face à situação do agregado familiar alvo do despejo.

## SECÇÃO II

### Ocupação sem título, pressupostos e consequências

#### Artigo 61.º

##### Pressupostos e consequências

1 – São consideradas sem título as ocupações de habitações ou frações dos conjuntos habitacionais, total ou parcialmente, por quem não é detentor/a de um título válido para o efeito, designadamente contrato de arrendamento, comodato ou ainda beneficiários/as de autorização de residência temporária, que legitime a respetiva ocupação.

2 – No caso previsto no número anterior, o(s)/a(s) ocupante(s) está(ão) obrigado/a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação efetuada pela MatosinhosHabit-MH, EM, nunca inferior a três dias, devendo igualmente constar o fundamento da obrigação da entrega da habitação.

3 – Caso a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior não seja cumprida voluntariamente, e sem prejuízo de se instaurar competente procedimento criminal, haverá lugar a despejo nos termos do artigo anterior.

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais

#### Artigo 62.º

##### **Acesso aos dados pessoais pelo Município através da MatosinhosHabit-MH, EM**

1 – A MatosinhosHabit-MH, EM tratará os dados pessoais dos membros dos agregados familiares a que tenham acesso nos termos e para os efeitos do presente regulamento, com total confidencialidade, respeito pela privacidade e de acordo com as regras previstas nos números seguintes e com as suas políticas de proteção de dados em vigor, publicitadas no respetivo *site*, garantindo o estrito cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção de dados das pessoas singulares, assim como pela legislação nacional que concretiza a disciplina comunitária.

2 – O tratamento dos dados pessoais dos elementos do agregado familiar tem como finalidade a atribuição da habitação, a formalização do contrato de arrendamento e a sua manutenção e ainda o apoio e o acompanhamento social junto dos/as arrendatários/as e membros do respetivo agregado familiar.

3 – O acesso aos dados pessoais de todos os membros que integram o agregado familiar é condição necessária de acesso à atribuição e à manutenção do arrendamento social e serão tratados, nomeadamente para efeitos de:

- a) Apresentação e manutenção de candidatura a habitação social municipal;
- b) Celebração de contrato de arrendamento;
- c) Gestão da ocupação da habitação arrendada pelo agregado familiar, designadamente determinação, atualização e revisão da renda, nos termos legalmente previstos;
- d) Fiscalização do cumprimento das obrigações legais e regulamentares;
- e) Cessação do contrato de arrendamento;
- f) Execução material do despejo e tomada de posse administrativa do fogo habitacional;
- g) Acesso a apoio social e outros benefícios.

4 – Os/as interessados/as poderão, a todo o tempo, consultar e retificar os dados pessoais de que sejam titulares.

5 – A MatosinhosHabit-MH, EM poderá aceder aos dados pessoais do/a interessado/a, bem como do seu agregado familiar, quanto à sua composição, aos seus rendimentos e titularidade de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, mediante solicitação à AT e ao Instituto dos Registos e Notariado, Segurança Social e outras entidades públicas, mediante o consentimento prestado, sob a forma escrita, quer na candidatura, quer na celebração do contrato, conforme o caso.

6 – A MatosinhosHabit-MH, EM providenciará as medidas técnicas de salvaguarda dos dados pessoais obtidos, da reserva ao seu acesso e conservação, pelo período absolutamente necessário ao fim a que se destinam.

7 – Os dados manter-se-ão em arquivo pelo prazo de dez anos a contar da cessação do contrato, sem prejuízo da posterior classificação para fins históricos ou estatísticos, a definir na política de privacidade, a qual será permanentemente atualizada.

8 – Os/as interessados/as poderão a todo tempo consultar os dados pessoais de que sejam titulares, através da consulta do respetivo processo administrativo, mediante prévio requerimento a apresentar para o efeito, sempre que não exista uma plataforma eletrónica que permita a consulta permanente.

#### Artigo 63.º

##### **Procedimentos gerais**

1 – Os procedimentos relativos à atribuição, manutenção e cessação dos contratos, quando não regulados na Lei ou no presente regulamento, regem-se subsidiariamente pelo disposto no Código do Procedimento Administrativo, assegurando-se o direito a audiência prévia dos/as interessados/as, sempre que aplicável.

2 – As diligências realizadas presencial e oralmente são registadas no sistema informático, que passarão a integrar processo administrativo de cada interessado/a.

3 – As notificações e comunicações aos/às candidatos/as e aos/às arrendatários/as regem-se pelo disposto no Código de Procedimento Administrativo e com as especificidades previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

4 – Todos os prazos mencionados no presente regulamento contam-se em dias úteis e sempre que não se fixem prazos distintos na Lei e no presente regulamento, serão de dez dias.

5 – A apresentação dos documentos administrativos, quer no âmbito da candidatura, quer na gestão do contrato, pode ser dispensada, desde que o/a arrendatário/a preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

#### Artigo 64.º

##### **Garantias administrativas**

1 – Todas as decisões e/ou deliberações comunicadas aos/às candidatos/as, arrendatários/as ou elementos do seu agregado familiar, ou da omissão do ato, são suscetíveis de reclamação, no prazo de quinze dias a contar da data da respetiva comunicação para o/a autor/a da prática.

2 – A reclamação não suspende o prazo de interposição dos recursos judiciais que ao caso couberem.

3 – Não há lugar a recurso hierárquico necessário em nenhum dos procedimentos visados, no âmbito do presente regulamento.

#### Artigo 65.º

##### **Prevalência do interesse público na gestão do parque habitacional**

1 – Atendendo ao fim social que tem o regime de arrendamento apoiado e a necessidade absoluta de disponibilização de habitações nesse regime, face à procura por famílias em situação objetiva de carência nunca totalmente satisfeita, a execução coerciva para posse administrativa de habitações, que tenha por fim a satisfação dessas mesmas necessidades, constitui, objetivamente, uma situação de urgente necessidade pública fundamentada, nos termos do n.º 1 do artigo 176.º do Código do Processo Administrativo.

2 – A justificação e intervenção da MatosinhosHabit-MH, EM, sempre que esteja em causa o estado de abandono da habitação, por não ocupação do/a arrendatário/a ou do seu agregado familiar, as condições de insalubridade sejam reais ou presumíveis, face aos sinais exteriores de degradação por osmose, escorrências, eventuais odores nauseabundos, associados a reclamação de moradores/as das habitações contíguas ou do mesmo conjunto habitacional, legitimam e configuram uma situação de urgente necessidade pública fundamentada.



## Artigo 66.º

### Norma transitória

1 – O presente regulamento aplica-se, nomeadamente aos contratos:

- a) a celebrar após a sua entrada em vigor;
- b) aos existentes à data da sua entrada em vigor, relativamente aos factos produzidos na sua vigência, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – As normas relativas à avaliação, qualificação e graduação das candidaturas aplicam-se aos processos pendentes, ainda que já tenham sido graduados, com vista à respetiva reavaliação da seguinte forma:

a) no prazo máximo de seis meses a contar da data de entrada em vigor do presente regulamento, todas as candidaturas serão reavaliadas e graduadas, com base nas novas ponderações e de acordo com os elementos constantes dos processos;

b) os/as candidatos/as serão notificados/as nos termos legais da nova graduação, podendo, nos trinta dias subsequentes, requerer a reapreciação e juntar novos documentos, novas provas ou informações.

## Artigo 67.º

### Norma revogatória

É revogado o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 05/02/2018, sob proposta da Câmara Municipal, que foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 58, em 22 de março de 2018, através do aviso n.º 3842/2018.

## Artigo 68.º

### Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

**ANEXO I**
**Grelha de Avaliação Pedido de Habitação**

				SIGA N.º:			
VARIÁVEIS	CATEGORIAS		PONTOS	COEFICIENTE	x	CLASSIFICAÇÃO	
I	RENDIMENTO PER CAPITA EM FUNÇÃO DO IAS	0 A = 0,25 IAS	10	1,8			
		>0,25 IAS A = 10,5 IAS	9				
		>0,5 IAS A = 1 IAS	8				
		>1 IAS A = 1,25 IAS	4				
		>1,25 IAS a = 1,5 IAS	1				
II	PROVINÊNCIA DA MAIOR FONTE DE RENDIMENTOS	PENSÕES/REFORMA OU ATIVIDADE LABORAL (INCLUINDO BAIXA MÉDICA)	10	0,5			
		PRESTAÇÕES SOCIAIS	MEIOS 24 MESES				3
			MAIS 24 MESES				1
III	TEMPO DE RESIDÊNCIA NO CONCELHO	MAIS DE 5 ANOS	10	0,6			
		DE 3 A 5 ANOS	5				
		DE 0 A 3 ANOS	1				
IV	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PÉSSIMO	10	1			
		MAU	7				
		MÉDIO	4				
		BOM	1				
V	TIPO DE ALOJAMENTO	OUTROS (BARRACA, TENDA, RULOTE, GARAGEM, ESTABELECIMENTO COMERCIAL, ARMAZÉM, ESCRITÓRIO)	10	0,5			
		ALOJAMENTO TEMPORÁRIO	9				
		ANEXO / CASA DE ILHA / PARTE DE CASA (QUARTO)	8				
		HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (MORADIA) / MULTIFAMILIAR (PRÉDIO)	2				
		HABITAÇÃO SOCIAL	1				
VI	VINCULO HABITACIONAL	IMPROVISADO	10	0,4			
		TEMPORÁRIO	9				
		CEDÊNCIA	7				
		ARRENDAMENTO	5				
		OUTRO	1				
VII	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E SALUBRIDADE	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	SEM INSTALAÇÃO SANITÁRIA	10	1		
			EXTERIOR	8			
			INTERIOR INCOMPLETA	4			
			PARTILHADA	5			
		COZINHA	SEM COZINHA	10			
			EXTERIOR	8			
			PARTILHADA	5			
		ILUMINAÇÃO NATURAL	DIVISÕES INTERIORES (SEM ILUMINAÇÃO)	10			
			INSUFICIENTE	5			
		VENTILAÇÃO NATURAL	DIVISÕES INTERIORES (SEM VENTILAÇÃO)	10			
			INSUFICIENTE	5			
		ABASTECIMENTO DE ÁGUA	SEM LIGAÇÃO A REDE PÚBLICA	10			
			COM LIGAÇÃO A POÇO	5			
		ÁGUAS RESIDUAIS	SEM LIGAÇÃO À REDE PÚBLICA	S/FOSSA			10
				C/FOSSA			5
		INSTALAÇÃO ELÉCTRICA	SEM INSTALAÇÃO	10			
			COM INSTALAÇÃO DEFICIENTE	5			
COM PÉ DIREITO INFERIOR A 2,20M		10					
POTENCIAL RISCO DE AGRAVAMENTO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E/OU SEGURANÇA E/OU SALUBRIDADE		10					
<b>Sub-Total</b>							
VIII	CONDIÇÕES DE HIGIENE E ORGANIZAÇÃO HABITACIONAL	BOM	10	0,2			
		RAZOVAVEL	5				
		MAU	2				
IX	TIPO DE FAMILIA	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	10	1,4			
		OUTRO TIPO DE FAMILIAS COM DEPENDENTES OU ELEMENTOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	9				
		FAMILIA MONOPARENTAL COM FILHOS DEPENDENTES	8				
		FAMILIA NUCLEAR COM FILHOS DEPENDENTES	6				
		OUTRO TIPO DE FAMILIAS	4				
X	SAÚDE	ELEMENTOS COM GRAU DE INCAPACIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60%	10	1,1			
		ELEMENTOS COM PROBLEMAS DE SAÚDE CRÓNICOS E/OU DEFICIÊNCIA ASSOCIADOS ÀS CONDIÇÕES ESTRUTURAIS/FÍSICAS DA HABITAÇÃO	8				
XI	SOCIAL	VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA/FAMILIAR (TEM QUE ACUMULAR ESTATUTO DE VÍTIMA E PROCESSO JUDICIAL), OU SEM-ABRIGO, OU MENORES EM RISCO	10	1,5			
		PERDA DE HABITAÇÃO POR NÃO RENOVACÃO DO CONTRATO OU EXECUÇÃO DE DESPEJO COM PROCESSO EM CURSO	8				
		ÁREA INSUFICIENTE FACE À COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR	5				
<b>TOTAL</b>						<b>0,0</b>	

DEPRECIACÃO	RECUSA DA PROPOSTA DE ATRIBUIÇÃO (ATÉ 2 VEZES) OU RECUSA DA OUTORGA DO CONTRATO SEM FUNDAMENTO	20			0,0
<b>TOTAL</b>					<b>0,0</b>

DATA AVALIAÇÃO: \_\_\_\_\_

**ANEXO II**

Composição do Agregado Familiar	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

\* 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, conforme o previsto no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

**ANEXO III**
**Grelha de Avaliação de Transferências**

VARIAVEIS	CATEGORIAS	PONTOS	COEFICIENTE	MARCAR	CLASSIFICAÇÃO	
DATA DO PEDIDO	MAIS DE 3 ANOS	5	1			
	DE 2 A 3 ANOS	2				
	INFERIOR A 2 ANOS	1				
MOTIVO DO PEDIDO	Adequação de Tipologia	7	5			
	SUBOCUPAÇÃO	5				
	Saúde	ELEMENTO COM PROBLEMAS DE SAÚDE ASSOCIADOS ÀS CONDIÇÕES FÍSICAS DA HABITAÇÃO		8		
		ELEMENTOS COM GRAU DE INCAPACIDADE SUPERIOR A 60% ASSOCIADOS ÀS CONDIÇÕES FÍSICAS DA HABITAÇÃO		10		
		NECESSIDADE DE RETAGUARDA FAMILIAR		7		
	SITUAÇÃO DE EXTREMA GRAVIDADE E COM RISCO PARA A INTEGRIDADE FÍSICA E PSICOLÓGICA	8				
OUTROS	1					
CONDIÇÕES DE HIGIENE E ORGANIZAÇÃO HABITACIONAL	BOM	5	3			
	RAZOAVEL	3				
	MAU	1				
TIPO DE FAMÍLIA	FAMÍLIA MONOPARENTAL COM FILHOS DEPENDENTES	8	3			
	FAMÍLIA NUCLEAR COM FILHOS DEPENDENTES	6				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	10				
	OUTRO TIPO DE FAMÍLIAS COM DEPENDENTES OU ELEMENTOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	9				
	OUTRO TIPO DE FAMÍLIAS	4				
			TOTAL		8	

**SIGA**

317983024