

**MUNICÍPIO DE PORTIMÃO****Aviso n.º 10193/2020**

Sumário: Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão.

Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão

Isilda Vargês Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Portimão, torna público, para os devidos efeitos, que a Câmara Municipal de Portimão, na sua reunião ordinária realizada no dia 19 de fevereiro de 2020, nos termos do disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e a Assembleia Municipal na 2.ª sessão extraordinária realizada no dia 01 de junho de 2020, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovaram o Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão, que se anexa.

E, para constar e devidos efeitos, se publica o presente aviso e outros de igual teor nos locais públicos do costume e on-line.

5 de junho de 2020. — A Presidente da Câmara Municipal, *Isilda Vargês Gomes*.

Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão

Nota justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra, no seu artigo 65.º, o direito à habitação e impõe ao Estado e às Autarquias Locais a definição e execução de uma política de habitação que garanta a efetividade daquele direito.

Decorridos alguns anos desde a aplicação do Regulamento vigente, tendo presente a experiência adquirida com a sua aplicação e considerando as alterações legislativas introduzidas pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação, entende-se ser necessário a sua alteração e, conseqüentemente, a aprovação de um novo Regulamento Municipal sobre a matéria.

Na conjuntura das crescentes dificuldades socioeconómicas e, concretamente, no acesso a uma habitação condigna, a habitação social deverá ser compreendida como um bem público parco, a ser atribuído e usado apenas por quem dele necessita, conduzindo à devida responsabilização social e patrimonial.

Considera-se relevante para a política de habitação social municipal a adaptação ao novo regime jurídico assegurando uma gestão coerente e eficaz que promova a qualidade do serviço prestado aos munícipes, concretizando as condições de atribuição das habitações, bem como os termos da relação jurídica de arrendamento e ainda os direitos e deveres de cada uma das partes, inquilino e senhorio, na utilização e manutenção das habitações.

Em obediência ao artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, importa salientar que a regulamentação que se pretende tornar possível decorre expressamente da legislação supramencionada. Assim, o presente Regulamento não implica quaisquer encargos para os particulares no que se refere ao valor da renda, na medida em que o seu cálculo, revisão e atualização resultam diretamente do regime previsto na lei habilitante, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

O presente Regulamento tem como objetivo sintetizar num único diploma as regras e critérios de gestão que permitem ao Município de Portimão gerir o património habitacional municipal, revogando o Regulamento de Atribuição de Habitação Social propriedade da Câmara Municipal de Portimão vigente até à data.



Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alínea *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1, do artigo 25.º, alínea *k*) do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, procedeu-se à elaboração do presente Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão, que a Câmara Municipal propõe à aprovação da Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea *k*), do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea *g*) do artigo 25.º, n.º 1, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, após terem sido cumpridas as formalidades previstas no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão é elaborado ao abrigo e nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1, do artigo 25.º, 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 ainda da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece o regime de gestão das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Portimão, incluindo a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado.

2 — Para além dos titulares do direito de ocupação das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Portimão, o presente Regulamento aplica-se a todos os elementos do respetivo agregado familiar que aí residam legalmente e com autorização municipal.

3 — Pretende-se concretizar o direito de acesso à habitação, assegurando o princípio da igualdade, definindo condições de acesso e critérios de seleção respeitantes à atribuição, bem como definir regras e condições aplicáveis à gestão do Parque Habitacional propriedade do Município de Portimão.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*), *b*), *c*), *d*) e *e*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo Município a permanecer na habitação;

b) «Arrendamento apoiado», o regime aplicável às habitações detidas pelo Município de Portimão que sejam ou venham a ser arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;

c) «Coeficiente de ponderação» (*Cf*) é determinado pela seguinte fórmula: $\text{Rendimento Mensal Corrigido per capita}/\text{IAS} = \text{Cf}$;

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



e) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

f) «Escalões de rendimento mensal corrigido per capita em função do Indexante dos apoios sociais», são calculados através da aplicação da seguinte fórmula: Rendimento mensal Corrigido per capita/IAS × 100 %;

g) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor;

h) «Habitação social», unidade independente dos imóveis que integram o parque habitacional do Município, destinada a alojamento de agregados familiares carenciados;

i) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação em vigor;

j) «Rendimento anual bruto corrigido» (RABC), o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos fatores previstos no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;

k) «Rendimento mensal líquido» (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

l) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

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

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

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

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

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

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, ao indexante dos apoios sociais.

m) «Rendimento mensal corrigido per capita» (RO per capita) — é o quantitativo resultante da divisão do Rendimento Mensal Corrigido (RMC) pelo número de elementos do agregado familiar: Rendimento mensal corrigido/número de elementos do agregado = RO per capita;

Artigo 4.º

Competência

A gestão das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Portimão é da competência da Câmara Municipal, sem prejuízo dos poderes conferidos ao Presidente e Vereadores nos termos do presente Regulamento.



CAPÍTULO II

Atribuição de Habitações

SECÇÃO I

Regimes Aplicáveis

Artigo 5.º

Regime geral de atribuição de fogos

1 — A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante procedimento de concurso por inscrição, nos termos previstos no presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Portimão para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no presente Regulamento.

3 — Compete à Câmara Municipal a abertura do concurso por inscrição, a designação e constituição do júri, bem como, a homologação da lista de hierarquização das candidaturas.

Artigo 6.º

Regime excecional de atribuição e gestão de fogos devolutos

1 — Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado com dispensa do procedimento previsto no artigo anterior, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente/emergente e ou temporária, diagnosticadas através da avaliação técnica da Divisão de Habitação e Desenvolvimento Social e Saúde designadamente, decorrentes de:

- a) Desastres naturais e calamidades;
- b) Emergência social e outras situações de vulnerabilidade;
- c) Perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo situações de violência doméstica;
- d) Necessidades de realojamento decorrentes de obras de interesse municipal, operações urbanísticas e risco de derrocada;

2 — Nos casos previstos no número anterior não são aplicáveis as disposições do presente Regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.

3 — Compete à Câmara Municipal a atribuição de fogos devolutos no Parque Habitacional nos termos do presente artigo, podendo ser delegada no Presidente da Câmara Municipal ou vereador com o pelouro da área.

4 — No caso de delegação de competências como previsto no número anterior deverá o delegado dar conhecimento na reunião de Câmara seguinte da atribuição efetuada.

SECÇÃO II

Acesso

Artigo 7.º

Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Idade igual ou superior a 18 anos, ou emancipados nos termos da legislação aplicável;

b) Nacionalidade portuguesa, ou sendo de nacionalidade estrangeira detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte;

c) Residência, em regime de permanência, há pelo menos cinco anos no concelho de Portimão;

d) Recenseamento no concelho de Portimão;

e) Valor do Rendimento Mensal Líquido per capita não superior a 1,5 do Indexante dos Apoios Sociais.

f) Não estar abrangido por nenhuma das situações previstas no artigo impedimentos.

2 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Portimão o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou confirmação dos dados por eles declarados, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

Artigo 8.º

Impedimentos

1 — Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Portimão ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º;

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

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 4.

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

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

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

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

5 — O arrendatário deve comunicar ao Município de Portimão a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do respetivo agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.



Artigo 9.º

Adequação das habitações

1 — A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, não podendo ser atribuída mais do que uma habitação por agregado.

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a seguinte tabela:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da Habitação (¹)	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

(¹) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 — dois quartos, três pessoas).

SECÇÃO III

Procedimento de Atribuição

SUBSECÇÃO I

Candidatura

Artigo 10.º

Anúncio

1 — O anúncio do concurso por inscrição para efeitos de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado deve conter a identificação das habitações objeto da oferta, bem como os atos e formalidades a que o mesmo obedece, devendo constar do mesmo a seguinte informação:

- Identificação do procedimento de concurso por inscrição para efeitos de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado;
- Condições de inscrição, designadamente, local e forma de proceder à apresentação da candidatura por inscrição;
- Critérios de acesso e situações de impedimento;
- Classificação e critérios de desempate;
- Local e forma de divulgação da lista de hierarquização das candidaturas homologada.

2 — O anúncio do concurso por inscrição a que se refere o número anterior é publicitado no sítio da Internet da Câmara Municipal de Portimão e pelos meios considerados mais adequados.

Artigo 11.º

Apresentação da candidatura

1 — A candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado deve ser apresentada através de formulário, em modelo próprio, a disponibilizar pelo Município de Portimão, devidamente preenchido e acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:

a) Fotocópia do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte fiscal do candidato e de todos os elementos do agregado familiar;

b) Fotocópia do documento comprovativo da constituição do agregado familiar disponibilizado pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);

c) Fotocópia do documento de identificação civil, designadamente, cartão de cidadão estrangeiro, título de autorização de residência e passaporte, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos estrangeiros;

d) Documentos adequados a demonstrar inequivocamente a residência há cinco ou mais anos no concelho de Portimão, designadamente, fotocópia de contrato de arrendamento, recibos de água ou eletricidade, atestado passado pela junta de freguesia;

e) Fotocópia da última declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado familiar;

f) Nos casos da não obrigatoriedade de entrega de declaração de IRS, deve ser apresentada certidão negativa emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);

g) Comprovativos da situação profissional de todos os elementos do agregado familiar:

i) Em caso de trabalhadores dependentes, fotocópia do respetivo recibo de vencimento atualizado;

ii) Em caso de trabalhadores independentes, fotocópia de todos os recibos emitidos nos últimos três meses, devendo justificar-se eventuais falhas na sequência numérica dos mesmos;

iii) Em caso de bolseiros, declaração da entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, bem como a data do início e fim da atribuição;

iv) Em caso de existência de rendimentos não englobados em sede de IRS, os elementos do agregado familiar, titulares de rendimentos, deverão preencher uma declaração disponibilizada para o efeito, com o valor auferido mensalmente;

v) Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário e variável e não haja prova documental que justifique essa natureza, presume-se, para cada elemento maior do agregado familiar, 50 % do valor do IAS vigente como rendimento mensal.

h) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos pelos elementos do agregado e respetivos montantes mensais ou anuais;

i) Documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;

j) Em caso de algum elemento do agregado familiar possuir grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, respetivo atestado médico de incapacidade multiuso;

k) Declaração médica comprovativa da dependência total ou parcial de terceiros, com identificação do cuidador;

l) Em caso de vítimas de violência doméstica, documento comprovativo da atribuição do estatuto de vítima emitido pelas autoridades competentes;

m) Certidão atualizada, emitida pelo Serviço de Finanças, comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome do requerente e de todos os elementos do agregado familiar;

n) Em caso de arrendamento, três últimos recibos de renda devidamente assinados, datados e, preferencialmente, numerados.

2 — A junção pelo requerente da reprodução do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade nos termos do número anterior não é obrigatória, podendo, em alternativa, a identidade do respetivo

titular ser objeto de conferência pelos Serviços no ato de apresentação da candidatura, mediante exibição do respetivo documento.

3 — Deverá ficar garantido o consentimento do titular e restantes elementos do agregado familiar, no acesso e tratamento de dados pessoais constantes de todos os documentos considerados indispensáveis para o processo de candidatura mediante a assinatura de Consentimento.

Artigo 12.º

Saneamento e apreciação liminar

1 — Após receção da candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, o serviço municipal competente procede à sua apreciação liminar.

2 — O serviço municipal competente pode, a todo o tempo, solicitar documentos ou esclarecimentos complementares, bem como a apresentação de elementos instrutórios em falta.

3 — A notificação a que se refere o número anterior deve ser efetuada por carta registada, dirigida para a morada constante no processo instrutório em curso, fixando o prazo de 10 dias para apresentação dos esclarecimentos complementares ou documentos solicitados.

4 — Os dados constantes do formulário de candidatura podem, a todo o tempo, ser confirmados pelo serviço municipal junto de entidade competente, pública ou privada.

5 — Caso se considere adequado para a análise do pedido, pode ser agendado atendimento com o candidato e ou agregado familiar para recolha de informação em falta, bem como visita domiciliária para análise da situação habitacional.

6 — É liminarmente rejeitada a candidatura sempre que se verifique uma das seguintes situações:

- a) A candidatura seja ininteligível;
- b) O candidato, após notificação para o efeito, não apresente os esclarecimentos complementares ou documentos solicitados nos termos do n.º 3.

7 — Os candidatos devem ser notificados da rejeição liminar da candidatura e respetivos fundamentos através de carta registada ou, se se torne inconveniente, pelo elevado número de candidaturas, outra forma de notificação, nomeadamente através de edital.

Artigo 13.º

Indeferimento

1 — A candidatura é indeferida sempre não sejam cumulativamente reunidas as condições de acesso previstas no artigo 7.º do presente Regulamento.

2 — A decisão de indeferimento deve ser antecedida de audiência dos interessados, que dispõem do prazo de 10 dias, a contar da data da respetiva notificação, para se pronunciarem sobre o conteúdo da mesma.

Artigo 14.º

Exclusão

1 — A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito do procedimento de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura e o cancelamento da inscrição.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos ficam ainda impedidos de apresentar, no prazo de 2 anos, novo pedido de candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, bem como às restantes medidas de apoio social prestadas pelo Município de Portimão.



SUBSECÇÃO II

Classificação

Artigo 15.º

Classificação e critérios de desempate

1 — Às candidaturas que não sejam objeto de rejeição liminar ou indeferimento nos termos dos artigos anteriores, é aplicada a seguinte matriz de classificação:

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de Alojamento.	Sem Alojamento (indivíduos ou agregados familiares que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em veículos, tendas, espaços públicos, centros de acolhimento noturnos, prédios devolutos e similares).	10	2	
	Estruturas provisórias e improvisadas (indivíduos ou agregados familiares que residem em alojamentos de carácter precário, designadamente roulotte, barracas, construções abarracadas e similares constantes do Levantamento de população residente em barracas vigente no Município).	6		
	Partes de Edificações (indivíduos ou agregados familiares que residem em partes de edifícios ou frações, pensões, lares, acolhimento residencial, quartos e similares).	8		
	Tradicional (indivíduos ou agregados familiares que residem em apartamento ou moradia em regime de arrendamento, comodato ou similar).	6		
	Estruturas provisórias e improvisadas (indivíduos ou agregados familiares que residem em alojamentos de carácter precário, designadamente roulotte, barracas, construções abarracadas e similares não constantes do Levantamento de população residente em barracas vigente no Município).	0		
Naturalidade.	Natural do concelho de Portimão	10	0,5	
	Não aplicável	0		
Tempo de Residência no Concelho de Portimão	Mais de 20 anos	10	0,5	
	De 10 a 20 anos	8		
	De 5 a 10 anos	6		
Tempo de inscrição de Necessidade Habitacional no Município.	Mais de 15 anos	10	0,5	
	De 7 a 15 anos	8		
	De 5 a 7 anos	4		
Fundamento da Candidatura (validado pelos Serviços).	Falta de habitação (indivíduos ou agregados familiares sem qualquer tipo de habitação resultante de perda, derrocada, despejo ou execução de hipoteca e cessação do período estabelecido para permanência).	10	1,5	



Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
	Condições de habitabilidade e salubridade deficientes (indivíduos ou agregados familiares que residem em habitação que apresente risco de ruína, más condições de segurança e/ou salubridade, ou não seja dotada de instalações sanitárias, cozinha, água canalizada, saneamento básico ou eletricidade).	8		
	Desadequação ao nível das acessibilidades (indivíduos ou agregados familiares com doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % que condicionam a acessibilidade ou a utilização do alojamento atual).	6		
	Desadequação por sobreocupação (indivíduos ou agregados familiares que residem em habitação cuja tipologia não obedece aos limites previstos no artigo 9.º do presente Regulamento).	2		
	Renda igual ou superior a 50 % do Rendimento Mensal Corrigido (os casos em que a renda em vigor no respetivo contrato de arrendamento é igual ou superior a 50 % do Rendimento Mensal Corrigido).	4		
Tipo de família	Monoparental com menores (agregados familiares monoparentais constituídos por menores que vivam em economia familiar com um afim, ascendente ou parente em linha colateral até ao 2.º grau).	10	1,5	
	Nuclear com menores (agregados familiares constituídos por menores que vivam em economia familiar com os progenitores).	8		
	Nuclear com idade igual ou superior a 65 anos (agregados familiares constituídos por casal, cuja idade seja igual ou superior a 65 anos).	6		
	Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos (agregados familiares constituídos por um único elemento com idade igual ou superior a 65 anos).	8		
	Outros (agregados familiares não incluídos nas situações anteriores).	0		
Número de elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % e cuidadores.	2 ou mais elementos com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % com caráter definitivo.	10	1	
	1 elemento com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % com caráter definitivo.	8		
	Elementos com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % com caráter temporário.	4		
	Cuidador com indisponibilidade total para o desempenho de atividade profissional.	10		



Variáveis	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
	Cuidador com indisponibilidade parcial para o desempenho de atividade profissional.	5		
Vítimas de violência doméstica . . .	<i>Vítimas de violência doméstica, com estatuto atribuído</i>	10	0,5	
	<i>Não aplicável</i>	0		
Escalaões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS.	Igual ou inferior a 50 % (são considerados os escalaões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Mensal Corrigido/IAS × 100 %).	10	2	
	Superior a 50 % e igual ou inferior a 75 % (são considerados os escalaões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Mensal Corrigido/IAS × 100 %).	8		
	Superior a 75 % e igual ou inferior a 100 % (são considerados os escalaões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Mensal Corrigido/IAS × 100 %).	6		
	Superior a 100 % (são considerados os escalaões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Mensal Corrigido/IAS × 100 %).	0		
Classificação Final				

2 — Da aplicação da matriz de classificação resulta uma pontuação dos candidatos ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação final ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate é efetuado de acordo com os seguintes critérios de prioridade e por ordem decrescente:

- a) Número de elementos com doença ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- b) Agregado com rendimento mensal líquido per capita inferior;
- c) Número de menores no agregado;
- d) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- e) Vítimas de violência doméstica;

Artigo 16.º

Lista de hierarquização das candidaturas (efetuadas no âmbito do regime geral de atribuição)

1 — Os candidatos têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser tomada a decisão final, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, dispondo do prazo de 10 dias úteis para, querendo, dizerem o que se lhes oferecer, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz de classificação.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior será elaborada uma listagem de hierarquização das candidaturas, composta pelas candidaturas admitidas, respetiva priorização por ordem decrescente de acordo com a classificação final obtida, com aplicação de critérios de desempate se necessário e indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar nos termos do artigo 9.º do presente Regulamento.



3 — Após análise das questões suscitadas em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva é submetida a homologação da Câmara Municipal.

4 — A lista de hierarquização das candidaturas homologada visa a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente e é publicitada através de Edital e sítio da Internet.

5 — Em situações excecionais, as habitações identificadas no anúncio de abertura do procedimento de concurso por inscrição podem ser atribuídas a indivíduos ou agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, nos termos do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Objeto de validade das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas destinam-se exclusivamente ao procedimento concursal em causa.

2 — As candidaturas admitidas são válidas pelo período de um ano, a contar da data da Deliberação da atribuição dos fogos em Reunião de Câmara.

3 — Os serviços municipais podem, a todo o tempo, solicitar documentos ou esclarecimentos complementares, bem como a apresentação de elementos instrutórios tidos por convenientes.

SUBSECÇÃO III

Formalização

Artigo 18.º

Formalização da atribuição de habitação

1 — Sempre que se verifique a existência de habitações em condições de atribuição, os candidatos melhor posicionados na lista de hierarquização das candidaturas homologada, em função da tipologia da habitação, são notificados através de carta registada para no prazo de 10 dias úteis procederem à aceitação da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Ocorrendo a aceitação prevista no número anterior, devem os serviços solicitar ao candidato os documentos instrutórios da respetiva candidatura que já não se encontrem válidos.

3 — A constatação da violação das condições de acesso previstas no artigo 7.º ou de qualquer das situações de impedimento constantes do artigo 8.º determina a não atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

4 — A atribuição da habitação deve ser formalizada mediante a celebração de contrato de arrendamento apoiado, por escrito, nos termos previstos no artigo 20.º do presente Regulamento, conjugado com o artigo 17.º e seguintes da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, em triplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

5 — Em casos excecionais devidamente fundamentados, a Câmara Municipal pode autorizar a atribuição de habitação social através da celebração de contrato de comodato, nos termos do artigo 1129.º do Código Civil.

Artigo 19.º

Desistência da habitação atribuída

1 — São considerados desistentes os interessados que:

a) Após a notificação nos termos do n.º 1 do artigo anterior, não informem o Município da aceitação da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado, no prazo fixado;

b) Recusem ou manifestem o seu desinteresse pela habitação atribuída.



2 — A recusa ou desinteresse devem ser manifestados por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, para junção ao respetivo processo.

3 — A desistência da habitação atribuída determina a exclusão da lista de hierarquização homologada.

4 — Em caso de desistência, procede-se à atribuição da habitação em regime de arrendamento apoiado ao candidato imediatamente seguinte na lista de hierarquização homologada.

Artigo 20.º

Contrato de arrendamento apoiado

1 — A atribuição de habitação nos termos do presente Regulamento formaliza-se mediante a celebração de contrato de arrendamento apoiado para habitação, por escrito.

2 — Compete à Presidente da Câmara Municipal a celebração de contrato de arrendamento apoiado, conforme minuta aprovada pela Câmara Municipal, devendo ser dado conhecimento ao órgão executivo dos contratos celebrados.

3 — O contrato de arrendamento destina-se à habitação permanente e exclusiva do arrendatário e respetivo agregado familiar, e deve conter pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio/Município;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.

4 — O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 10 anos, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 81/2014 de dezembro de 2014, na sua redação atual.

5 — Findo o prazo previsto no número anterior, se nenhuma das partes se tiver oposto à sua renovação mediante comunicação enviada à contraparte com antecedência de 180 dias, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

6 — Constitui fundamento para a não renovação do contrato o não cumprimento das condições de atribuição de habitação previstas no presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Gestão do Parque Habitacional Municipal

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 21.º

Âmbito

1 — Os titulares do direito de ocupação das habitações que integram o parque habitacional social do Município de Portimão, bem como os elementos do respetivo agregado familiar, ficam sujeitos ao cumprimento do disposto no presente Capítulo.



2 — O disposto no presente Capítulo aplica-se ainda, com as devidas adaptações, aos proprietários de habitações em edifícios constituídos em propriedade horizontal que integram o parque habitacional social da propriedade do Município de Portimão.

Artigo 22.º

Fim das habitações

1 — Os edifícios ou frações autónomas que integram o parque habitacional social do Município de Portimão destinam-se exclusivamente a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídos, não sendo permitido uso diverso daquele a que se destina.

2 — Não é permitido aos moradores exercerem qualquer tipo de atividade comercial ou industrial nos edifícios ou frações autónomas que integram o parque habitacional social do Município de Portimão, salvo o disposto no número seguinte.

3 — Admite-se o exercício de indústria doméstica nos edifícios ou frações autónomas que integram o parque habitacional social do Município, desde que previamente autorizado pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados, e preenchidos os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Da atividade não resultar qualquer prejuízo ou incómodo para os restantes moradores;
- b) Da atividade depender, de algum modo, a subsistência do agregado familiar.

4 — É havida como doméstica a indústria explorada na habitação do arrendatário e que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

SECÇÃO II

Renda

Artigo 23.º

Valor da renda

1 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

- T = taxa de esforço;
- RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
- IAS = indexante dos apoios sociais.

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

3 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 2 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente.

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

5 — Para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado e como medida excecional de apoio à autonomização individual, a Câmara Municipal de Portimão poderá considerar, 50 % do valor líquido do rendimento mensal dos elementos do agregado familiar com idade compreendida entre os 26 e os 32 anos de idade.

6 — Para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado e nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário e variável e não haja

prova documental que justifique essa natureza, presume-se, para cada elemento maior do agregado familiar, 50 % do valor do IAS vigente como rendimento mensal.

7 — Para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado não serão consideradas como rendimento as prestações familiares, pensão de viuvez e orfandade.

8 — Nos casos em que comprovadamente não existam outros rendimentos para além das prestações referidas no número anterior será aplicado o valor de renda correspondente a 2 % do IAS vigente.

9 — Para efeitos de cálculo de renda, em regime de arrendamento apoiado, serão apenas consideradas como rendimentos do agregado familiar todas as prestações pecuniárias com valor superior ao da pensão social vigente.

10 — Para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado serão considerados todos os valores provenientes de atividade laboral.

11 — Para efeitos de cálculo de renda em regime de arrendamento apoiado e nos casos em que existam outros rendimentos, deverá ser preenchida uma declaração para o efeito com o valor auferido mensalmente de forma regular e contínua.

Artigo 24.º

Vencimento e pagamento da renda

1 — A primeira renda vence-se no dia vinte do mês a que respeita.

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

3 — Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

4 — Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 30 dias a contar do seu começo.

5 — Enquanto não forem cumpridas as obrigações previstas no n.º 3, o Município tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

6 — Em caso de mora, existindo situação de carência socioeconómica do agregado familiar, pode o arrendatário, mediante requerimento escrito para o efeito ou em atendimento técnico no serviço, propor-se regularizar as rendas em falta, bem como a indemnização que seja devida, através do cumprimento de um plano de pagamento.

7 — O requerimento do arrendatário previsto no número anterior deve ser objeto de decisão pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados e depois de efetuada a respetiva informação pelos serviços.

8 — Em caso de deferimento, o Município de Portimão comunica ao arrendatário o valor das prestações, cujo pagamento, mensal e sucessivo, será devido no mês imediatamente subsequente ao da data da receção da comunicação.

9 — O pagamento, de cada uma das prestações, deve ser efetuado conjuntamente com o pagamento da renda do mês em curso.

10 — O valor das prestações a fixar nos termos e para os efeitos do número anterior, nunca pode ser inferior a 2 % do Indexante dos apoios sociais (IAS).

11 — Excecionalmente, o valor da renda poderá ser isento por um período máximo de 18 meses, a contar da data de atribuição, se for acordado entre as partes e como forma de compensação pelo valor a despender em obras de conservação e manutenção e que revertem sempre a favor do proprietário.

12 — O Município (senhorio) pode, no âmbito de acordo de regularização de dívida, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no n.º 3, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.

Artigo 25.º

Atualização e revisão da renda

1 — A renda é atualizada de três em três anos de acordo com os coeficientes de atualização legais, sendo que a primeira terá lugar três anos após o início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, três anos após a atualização anterior, a qual será comunicada ao arrendatário por correio registado, com uma antecedência mínima de 30 dias.

2 — Além da atualização prevista no número anterior, há lugar a revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

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

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 — A revisão da renda por iniciativa do Município de Portimão com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

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

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

6 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores, salvo indicação em contrário, é devida no mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Portimão com o respetivo valor.

Artigo 26.º

Prova de rendimentos

1 — Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 2 e n.º 5 do artigo anterior, compete ao arrendatário providenciar, no prazo fixado para o efeito, a entrega de declaração de rendimentos, bem como outros documentos comprovativos de rendimentos do agregado familiar ao Município de Portimão.

2 — A falta de entrega da declaração ou falsas declarações determina a imediata aplicação da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada, constituindo simultaneamente fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Portimão nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

Artigo 27.º

Instrução e atualização dos processos de morador

1 — Compete aos serviços do Município de Portimão organizar os processos administrativos tendentes à determinação do montante da renda.

2 — O Município de Portimão pode a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos que considere necessários para a instrução e ou atualização dos respetivos processos, fixando-lhes um prazo de resposta, sendo que o incumprimento injustificado determina a imediata aplicação da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.



SECÇÃO III

Proibições, Obrigações e Direitos

Artigo 28.º

Proibições

1 — É expressamente proibido aos arrendatários de habitações sociais ou a qualquer dos elementos do seu agregado familiar, a prática dos seguintes atos:

a) Destinar, no todo ou em parte, a habitação a uso diverso daquele a que se destina, ou nela realizar quaisquer atividades ilegais e imorais ou suscetíveis de perturbar a normal utilização das frações, a tranquilidade ou os bons costumes;

b) Qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação, designadamente, a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato;

c) Danificar o imóvel por falta de reparação atempada dos seus componentes, por negligência ou uso indevido ou ainda por introdução de alterações que atinjam a segurança, a conceção arquitetónica e a estética do edificado;

d) Utilizar a sanita e os lava-loiças para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis, designadamente, pensos, fraldas, cabelos e restos de comida;

e) Deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, designadamente, óleo e azeite;

f) Abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, retirar tomadas e ou os interruptores;

g) Promover danças, cantares, celebrações de cultos, músicas e outro tipo de ruídos incomodativos na habitação, bem como, nas partes comuns ou zonas coletivas exteriores ao edifício, que perturbem a tranquilidade e sossego dos vizinhos no período compreendido entre as 22h00 e as 8h00;

h) Perturbar os restantes moradores com ruídos derivados da má regulação da televisão e do rádio, bem como do funcionamento de outros utensílios domésticos;

i) Instalar motores, máquinas ou aparelhagens normalmente desnecessárias ao uso a que a fração se destina e que perturbem a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

j) Estacionar veículos de locomoção e de transportes próprios nas zonas comuns dos edifícios, designadamente, pátios, corredores de acesso às habitações, escadas e zonas exteriores não autorizadas para o efeito, sendo que o período de estacionamento nos locais autorizados nunca poderá ultrapassar as 48 horas;

k) Alojjar, de forma permanente ou temporária, nas habitações sociais e ou nos respetivos espaços comuns, animais perigosos e potencialmente perigosos nos termos do Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, na sua redação em vigor;

l) Possuir animais sem estarem devidamente legalizados e ou em número superior ao permitido por lei;

m) Possuir animais de companhia que, pelo seu comportamento ruidoso, falta de higiene e de cuidados veterinários, bem como perigosidade, ponham em causa a saúde e a segurança públicas ou sejam motivo de incómodo para os vizinhos;

n) Pendurar roupa para secar fora dos locais destinados para esse efeito;

o) Lavar veículos de locomoção e de transporte próprio, carpetes, tapetes, cortinados e objetos de médio e grande porte, nos pátios e terraços comuns e zonas exteriores circundantes;

p) Depositar lixo fora dos locais destinados ao efeito;

q) Depositar alimentos destinados a animais nas zonas comuns;

r) Regar ou deitar água e outros líquidos, despejar lixo ou outros dejetos para o exterior, de forma a conspurcar paredes, janelas, roupas, veículos e objetos;

s) Armazenar ou guardar na habitação, produtos explosivos, inflamáveis ou armamento não autorizado;



- t) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- u) Ocupar os espaços comuns, escadas e átrios dos edifícios com objetos pessoais;
- v) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo estendais, com exceção de vasos de flores ou objetos de adorno desde que devidamente protegidos contra queda;

2 — As obrigações constantes no número anterior aplicam-se, com as devidas adaptações, aos proprietários das habitações sociais.

Artigo 29.º

Obrigações do Município

O Município, enquanto entidade locadora, está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos ascensores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Artigo 30.º

Direitos dos arrendatários

Os arrendatários de habitações sociais têm direito a:

- a) Fruir e utilizar a habitação para os fins a que esta se destina;
- b) Fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam;
- c) Exercer o direito de preferência em caso de venda da fração por si habitada;
- d) Requerer a revisão da renda nas condições previstas no presente Regulamento;
- e) Solicitar a transmissão do direito à habitação nas condições previstas no presente Regulamento;
- f) Solicitar a transferência da habitação nas condições previstas no presente Regulamento;



- g) Solicitar por escrito, ao Município de Portimão, a realização de obras de conservação que se mostrem necessárias para assegurar o gozo da habitação para os fins a que a mesma se destina, desde que aquelas não resultem de uma utilização descuidada da habitação;
- h) Solicitar informações aos serviços competentes do Município de Portimão;
- i) Reclamar de atos ou omissões que considerem lesivos dos seus interesses;
- j) Apresentar sugestões que visem a melhoria do funcionamento dos serviços do Município de Portimão e ou a implementação de medidas que permitam um aumento da qualidade de vida no seu bairro;
- k) Constituir uma organização de moradores, como instrumento de reivindicação dos interesses comuns conforme previsto nos artigos 263.º a 265.º da Constituição da República Portuguesa.

Artigo 31.º

Obrigações dos arrendatários

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei, no presente Regulamento e no respetivo contrato de arrendamento apoiado, os arrendatários devem:

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município de Portimão obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente, as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a 6 meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, comunicados e comprovados, por escrito, junto do Município de Portimão, no prazo máximo de 6 meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- c) Avisar imediatamente o Município de Portimão sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- d) Não realizar quaisquer obras ou alterar as características da habitação, sem prévia autorização escrita do Município;
- e) Pagar a renda, no montante, prazo e local previstos no contrato;
- f) Manter o fogo habitacional, as áreas de utilização comum e todas as demais estruturas e equipamentos públicos associados à habitação, em bom estado de conservação e limpeza, fazendo uma utilização cuidada dos mesmos, ressaltando-se o desgaste de um uso normal e prudente;
- g) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações, sendo da sua responsabilidade o pagamento das reparações sempre que se verifique uma má utilização das mesmas;
- h) Limpar regularmente os sifões;
- i) Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detetar qualquer fuga de água;
- j) Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por mais de 48 horas;
- k) Cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- l) Promover a instalação dos contadores de água, gás e eletricidade na habitação, sendo da sua responsabilidade o pagamento das despesas e encargos decorrentes dos respetivos contratos de fornecimento;
- m) Assumir os encargos com as pequenas obras necessárias à manutenção do fogo, designadamente, substituição de torneiras, loiças sanitárias, pavimentos, persianas, autoclismos e realização de pinturas;
- n) Não permitir a permanência ou coabitação na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar sem autorização prévia do Município de Portimão;
- o) Indemnizar o Município de Portimão, das despesas por este efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25 % sempre que, aquando do acesso à habitação pelo Município subsequente a qualquer caso de cessação do

contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário, nos termos da lei ou do contrato;

p) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições do presente Regulamento;

q) Responsabilizar-se pelas perdas e danos provocados por pessoal que esteja a prestar qualquer tipo de serviços e em qualquer circunstância;

r) Facultar, sempre que for solicitado, a visita ou vistoria ao fogo, levada a cabo por técnicos do Município de Portimão, podendo de acordo com as necessidades, ser solicitada a presença de outras entidades de interesse. O Município de Portimão pode visitar e vistoriar os fogos de sua propriedade de acordo com as necessidades do Serviço e com o propósito de:

- (1) Advertir e admoestar;
- (2) Acompanhamento sociofamiliar;
- (3) Fiscalizar o cumprimento de deveres e obrigações dos moradores;
- (4) Verificar o estado de conservação das habitações;
- (5) Execução de trabalhos.

Em situações pontuais pode, o Município de Portimão, proceder à notificação prévia do arrendatário. A recusa no acesso consubstancia incumprimento das obrigações enquanto arrendatário e a sua persistência pode determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do disposto no artigo 180.º do Código de Procedimento Administrativo.

s) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor;

t) Proceder por ordem do Município à demolição das obras ou à remoção das instalações efetuadas sem competente autorização.

2 — As obras e benfeitorias efetuadas na habitação incorporam aquela, não podendo ser levantadas, e não dão direito a qualquer indemnização ou compensação, quando findar a ocupação da mesma, sem prejuízo do previsto nas alíneas o) e t) do número anterior.

SECÇÃO IV

Administração das Partes Comuns

Artigo 32.º

Regime

1 — A administração das partes comuns do edifício de habitação social propriedade plena do Município de Portimão, não constituído em regime de propriedade horizontal, compete ao Município nos termos da presente Secção.

2 — A administração das partes comuns de edifício de habitação social constituído em regime de propriedade horizontal obedece ao disposto nos artigos 1430.º e seguintes do Código Civil.

Artigo 33.º

Espaços de utilização comum

1 — São espaços de utilização comum do edifício:

a) Solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

b) Telhados ou terraços de cobertura;

c) Entrada do edifício, vestíbulo, escadas e corredores de uso ou passagem comum;



- d) Instalações gerais de água, eletricidade, gás, comunicações e semelhantes;
- e) Pátios e jardins que envolvam os empreendimentos urbanos destinados à habitação social de arrendamento
- f) Bombas de água e outras instalações mecânicas semelhantes;
- g) Ascensores, se aplicável;
- h) Dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, se aplicável;
- i) Arrecadações, se aplicável;
- j) Antenas coletivas, se aplicável;
- k) Em geral, as coisas que não sejam afetas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

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

Artigo 34.º

Proibições e deveres

1 — Nos espaços de utilização comum está vedado aos moradores das frações autónomas dos edifícios de habitação social:

- a) Destiná-los a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- b) Efetuar quaisquer obras;
- c) Aceder à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações autorizadas, por escrito, pelo Município;
- d) Colocar neles utensílios, mobiliário ou equipamentos, designadamente, bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, móveis, estendais ou similares;
- e) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas comuns, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável, açaimados e presos com trela;
- f) A execução de ações que emitam fumos, designadamente, assados com carvão ou queimadas de resíduos;
- g) Violar ou abrir caixas elétricas ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás telefone ou televisão por cabo.

2 — Na utilização dos espaços de utilização comum são deveres dos moradores, designadamente:

- a) Não conspurcar ou danificar as escadas, os ascensores e os pátios;
- b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, ascensores, pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas apenas nos locais destinados para o efeito;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- e) Não permitir a realização nem realizar puxadas ilegais de eletricidade, água, telefone ou televisão, ou a vandalização dos espaços e equipamentos, nomeadamente ascensores e caixas de correio;
- f) Promover boas relações de vizinhança, fomentando o bem-estar geral e a resolução partilhada de problemas comuns;
- g) Assumir a responsabilidade pelo pagamento dos danos causados por uso indevido ou vandalização dos espaços de utilização comum e equipamentos, recaindo o respetivo custo da reparação no morador que os provocou ou, na impossibilidade de determinação do responsável, a despesa é assumida pela totalidade dos condóminos.
- h) Assumir a responsabilidade da limpeza dos espaços comuns dos Edifícios, nomeadamente, entradas, átrios, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum.



Artigo 35.º

Litígios e conflitos entre moradores

Os litígios e conflitos entre moradores, que ocorram no parque habitacional de propriedade do Município de Portimão, nomeadamente casos de agressão física ou verbal ou outros factos passíveis de configurar prática de crime, deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

SECÇÃO V

Transmissão e Transferência

Artigo 36.º

Transmissão por morte e alteração de titularidade

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

a) Cônjuge com residência no arrendado ou a quem o arrendado, enquanto casa de morada de família, foi atribuído em resultado do divórcio;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto ou em economia comum há mais de 2 anos;

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

3 — A transmissão do direito à habitação nos termos do presente artigo deve ser comunicada ao Município de Portimão, no prazo máximo de três meses a contar da data do falecimento, com prova da condição invocada.

4 — A transmissão do direito à habitação nos termos do presente artigo dá lugar à reavaliação da renda se houver alteração do rendimento do agregado familiar.

5 — Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela alteração da titularidade, mediante pedido por escrito, a favor de um deles.

6 — O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos titulares da habitação que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na Lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.

7 — Na falta de acordo e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados, a quem se destina a titularidade da casa morada de família.

8 — O Município de Portimão deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de alteração da titularidade acordada e homologada, a fim de procedimento em conformidade.

Artigo 37.º

Transferência de habitação

1 — O Município de Portimão pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação nas seguintes situações:

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

b) Por desadequação da relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, conforme previsto no artigo 9.º

c) Por mau estado de conservação do locado;



d) Provisoriamente, quando existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas que incluam a habitação, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar ao fogo de origem.

e) Quando existam operações de requalificação urbanística que não incluam habitação, deve ser acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamentos específicos.

2 — A transferência do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário pode ser concedida, com base em:

- a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
- b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda do agregado familiar;
- c) Desadequação entre a tipologia e a composição do agregado familiar;
- d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário;
- e) Outras situações não previstas nas alíneas anteriores devem ser analisadas e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, a transferência do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário depende, para além da disponibilidade de fogos, do seguinte:

- a) Não existam rendas vencidas e não pagas, podendo neste caso e por motivos excecionais, ser autorizada mediante parecer técnico do serviço competente.
- b) As condições de conservação do fogo o justifiquem, as quais são previamente comprovadas por pessoal técnico da Câmara Municipal.

4 — A transferência da habitação, quando concedida nos termos do n.º 2, apenas ocorrerá por motivo devidamente justificado e atendível, condicionada à existência de habitação vaga e disponível, de tipologia adequada ao agregado familiar e a sua recusa equivale à desistência do pedido.

5 — Se a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento.

6 — Em caso de incumprimento voluntário da ordem de transferência será iniciado o procedimento para o despejo legalmente previsto.

7 — Não existirão transferências de habitação:

- a) Sempre que a Câmara Municipal de Portimão não tenha fogos disponíveis para atribuir;
- b) Ainda que existam fogos disponíveis no parque habitacional camarário, a Câmara Municipal de Portimão entenda, verificados os pressupostos para atribuição dos mesmos, que existem outras famílias mais carenciadas, ou decida alienar as mesmas.

Artigo 38.º

Coabitação

1 — O pedido de coabitação deve ser efetuado pelo arrendatário através de requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal ou em atendimento técnico efetuado no serviço.

2 — A coabitação só é autorizada nos casos em que o pretense coabitante seja:

- a) Cônjuge ou companheiro;
- b) Descendente em 1.º grau ou equiparado, desde que menor de idade;
- c) Outro parente ou afim, desde que os motivos o justifiquem e a tipologia do fogo o comporte.

3 — A coabitação quando autorizada nos termos do presente artigo dá lugar à reavaliação da renda se houver alteração do rendimento do agregado familiar.



4 — Caso o pedido não seja autorizado em virtude da inobservância do disposto no n.º 2 o pretendo coabitante é considerado pelo Município como pessoa estranha ao agregado familiar, sendo o arrendatário notificado do teor da decisão, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, aplicável com as devidas adaptações.

Artigo 39.º

Ocupações sem título

1 — É considerada sem título a ocupação, total ou parcial, de habitação do Município por quem não detém contrato, documento de atribuição ou autorização que a fundamente.

2 — No caso previsto no número anterior, o ocupante fica obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado para o efeito.

3 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior procede-se ao despejo nos termos do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

SECÇÃO VI

Cessação

Artigo 40.º

Resolução do contrato

1 — Além das outras causas de resolução previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, e demais disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Portimão:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 31.º do presente Regulamento;

b) O conhecimento pelo Município de Portimão da existência de situações de impedimento previstas no artigo 8.º do presente Regulamento;

c) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento, sem prejuízo de procedimento criminal.

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

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, considera-se também incumprimento contratual por parte do arrendatário, constituindo fundamento de resolução do contrato pelo Município de Portimão:

a) A mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário;

b) Incumprimento reiterado pelo arrendatário ou agregado familiar dos demais deveres e obrigações constantes no presente Regulamento;

c) A recusa do arrendatário, após notificação para o efeito e no prazo concedido, em demolir obras ou remover instalações que tenham sido efetuadas sem autorização do Município de Portimão;

d) A recusa do arrendatário, após intimação para o efeito e no prazo concedido pelo Município de Portimão, em reparar os danos causados no arrendado e ou espaços comuns, resultantes de causa que lhe seja imputável ou ao seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Portimão pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;

e) O arrendatário e seu agregado familiar deixe de reunir as condições e ou deixe de possuir os requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento apoiado, nos termos do presente Regulamento e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor;

f) A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes à comunicação prevista no artigo 51.º, no prazo fixado, ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado no âmbito do procedimento previsto na mesma disposição;

g) Usar ou consentir que outrem use a habitação para fins diferentes daquela a que se destina;

h) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

i) Realizar quaisquer obras ou alterar as características da habitação, sem autorização do Município de Portimão, ou praticar atos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043.º do Código Civil;

j) Ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do agregado familiar, designadamente, através da cessão da posição contratual, do subarrendamento, da hospedagem ou do comodato.

3 — Nos casos previstos nos números anteriores e no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Portimão opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

4 — Quando existir lugar há entrega voluntária de fogo por parte do arrendatário, ou por impossibilidade deste, de quem o represente, a cessação do contrato de arrendamento acontece à data de assinatura do auto de entrega de fogo, documento disponibilizado pelo Município, considerando abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes.

Artigo 41.º

Cessação do contrato por renúncia

1 — Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a 6 meses a contar da data da primeira comunicação do Município de Portimão, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b), do n.º 1, do artigo 31.º do presente Regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos 3 tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do Município de Portimão devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

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

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado.

3 — A comunicação e o aviso a que se refere o número anterior devem obedecer ao disposto no n.º 3 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

4 — A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 42.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Portimão, por qualquer dos motivos previstos no presente Regulamento

ou demais legislação aplicável, a Câmara Municipal, deve deliberar proceder ao despejo através da interposição do respetivo processo no Balcão Único de Arrendamento.

2 — O despejo é executado com auxílio das autoridades policiais territorialmente competentes.

3 — Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a deliberação de promoção da correspondente execução pode ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO IV

Unidade Coletiva de realojamento

Artigo 43.º

Condições de utilização da unidade coletiva de realojamento

1 — O alojamento partilhado, em quarto individual, destina-se exclusivamente a habitação do utente que constitui pessoa só.

2 — Em situações devidamente fundamentadas pela Divisão de Habitação e Desenvolvimento Social e Saúde, esta unidade de realojamento colmatará carências habitacionais extremas.

3 — O utente obriga-se a aceitar novos utentes no espaço onde se encontra alojado e haja vaga disponível.

4 — O utente pode utilizar os espaços de utilização comum do alojamento, definidos como cozinha e casas de banho.

5 — O acesso ao alojamento partilhado pressupõe o conhecimento e aceitação integral do presente Regulamento.

6 — É expressamente proibida a introdução de indivíduos ou o acolhimento de visitas no alojamento sem prévia autorização do Município de Portimão.

7 — Face à natureza do alojamento deverá ser aplicado a todos os arrendatários o valor mensal da renda correspondente a 1 % do Indexante dos Apoios Sociais.

Artigo 44.º

Obrigações dos utentes da unidade coletiva de realojamento

Constituem obrigações dos utentes do alojamento partilhado:

- a) Reger a sua permanência e atitude de acordo com as normas de civildade exigíveis, designadamente as decorrentes do respeito e educação pelos restantes utentes;
- b) Respeitar as normas de utilização do alojamento e acatar as regras e orientações transmitidas pelos técnicos responsáveis;
- c) Zelar pela conservação do quarto e espaços de utilização comum do alojamento, dando-lhe uma utilização prudente;
- d) Garantir a limpeza e higiene do alojamento;
- e) Não fazer barulhos ou outros ruídos que incomodem os restantes utentes;
- f) Depositar o lixo nos locais destinados para o efeito;
- g) Assumir a reparação dos danos por si provocados em bens e equipamentos, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possam incorrer;
- h) Proceder ao pagamento da renda mensal, no prazo e condições previstas no presente Regulamento;

CAPÍTULO V

Fiscalização e Contraordenações

Artigo 45.º

Fiscalização

As disposições constantes do presente Regulamento encontram-se sujeitas a fiscalização do Município de Portimão, através dos vários Serviços com competência e demais entidades com interesse.

Artigo 46.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento apoiado, da responsabilidade civil ou criminal, bem como das infrações contraordenacionais previstas em legislação especial, são puníveis como contraordenação:

a) A violação do disposto no artigo 28.º, n.º 1, alíneas *d)*, *e)*, *i)*, *j)*, *n)*, *r)*, *t)*, *u)* e *v)*, no artigo 31.º, n.º 1, alíneas *f)*, *n)*, *r)* e *s)*, e no artigo 34.º, n.º 2, alínea *b)*, punível com coima graduada de € 25 até € 150;

b) A violação ao disposto no artigo 31.º, n.º 1, alíneas *a)* e *l)*, no artigo 34.º, n.º 1, alíneas *c)*, *d)*, *e)* e *f)* e no n.º 2, alínea *a)*, punível com coima graduada de € 25 até € 250;

c) A violação do disposto no artigo 28.º, n.º 1, alíneas *b)*, *c)*, *f)*, *o)* e *p)*, no artigo 31.º, n.º 1, alínea *d)* e *t)*, e no artigo 34.º, n.º 1, alínea *b)*, punível com coima graduada de € 50 até € 250.

2 — Todas as contraordenações previstas no número anterior são puníveis a título de negligência.

Artigo 47.º

Reincidência

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

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

Artigo 48.º

Competência para instauração do processo contraordenacional

1 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, designar o instrutor e aplicar as coimas e eventuais sanções acessórias, pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada ou subdelegada nos termos da lei.

2 — O produto da aplicação das coimas reverte para o Município de Portimão.

Artigo 49.º

Cumprimento do dever omitido

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

CAPÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 50.º

Alienação e ónus de inalienabilidade

1 — Desde que não constitua prejuízo para o interesse público, os fogos atribuídos em regime de arrendamento apoiado podem ser alienados ao respetivo arrendatário, mediante requerimento e sujeito à consideração do Município de Portimão, nos termos da legislação aplicável.

2 — Os fogos adquiridos nos termos do número anterior podem ser inalienáveis durante um período de tempo subsequente à aquisição. O ónus de inalienabilidade fica sujeito à consideração do Município.

3 — O ónus de inalienabilidade, se considerado, deve ser inscrito no respetivo registo predial.

4 — A decisão para determinar a alienação de fogos e o ónus de inalienabilidade pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada ou subdelegada nos termos da Lei.

Artigo 51.º

Comunicações

1 — A comunicação do Município de Portimão a informar o arrendatário da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

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

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

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

3 — Cabe ao Município facultar ao arrendatário um exemplar do contrato, devidamente assinado, cuja celebração é efetuada presencialmente nas suas instalações.

4 — As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos termos do presente Regulamento e das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

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

b) As cartas dirigidas ao Município devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento;

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

d) Quando a comunicação assinada pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados, for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção;

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

f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, o Município manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação

na porta da entrada da habitação arrendada considerando-se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.

5 — A falta ou a insuficiência de resposta do arrendatário às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constituem fundamento para a resolução do contrato vigente.

6 — A comunicação do Município, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos do presente Regulamento e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação em prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.

Artigo 52.º

Aplicação no tempo

O disposto no presente regulamento aplica-se aos contratos a celebrar após a respetiva data de entrada em vigor e ainda a todos os títulos de ocupação de fogos de habitação vigentes, bem como às demais ocupações de habitações sociais da propriedade do Município de Portimão que nessa data subsistam.

Artigo 53.º

Dúvidas e omissões

1 — Em tudo o mais que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a demais legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, com as devidas adaptações.

2 — As dúvidas de interpretação são resolvidas recorrendo aos critérios legais e, em último caso, será chamada a decidir a Câmara Municipal, sem prejuízo da competência legal dos tribunais.

Artigo 54.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Portimão são revogados os Regulamentos de Atribuição e de Uso e Fruição das habitações sociais propriedade da Câmara Municipal de Portimão vigentes até à data.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo.

313303345