

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Regulamento n.º 1088/2025

Sumário: Aprova o Regulamento de Habitação do Município de Oliveira do Bairro.

Duarte dos Santos Almeida Novo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Oliveira do Bairro, em sessão ordinária de 08 de setembro de 2025, sob proposta oportunamente aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 24 de abril de 2025, deliberou aprovar o Regulamento de Habitação do Município de Oliveira do Bairro que entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da Repúblíca*. Para constar e devidos efeitos se publica o presente regulamento, que vai ser igualmente afixado nos lugares de estilo e na página da Internet do Município em www.cm-olb.pt.

15 de setembro de 2025. — O Presidente da Câmara, Duarte dos Santos Almeida Novo, Dr.

Nota Justificativa

O direito à habitação é um princípio fundamental consagrado na Constituição da República Portuguesa. Incumbe ao Estado e às autarquias locais promoverem condições para que todos os cidadãos possam usufruir de uma habitação condigna. Reconhecendo a relevância deste direito no contexto local, o Município de Oliveira do Bairro compromete-se a implementar medidas que contribuam para a sua efetivação, atendendo às necessidades habitacionais da população, em particular dos agregados mais vulneráveis. Através deste regulamento, estabelecem-se as condições, critérios e procedimentos para a atribuição de apoios à habitação, promovendo a igualdade de oportunidades, a inclusão social e o desenvolvimento sustentável do território municipal. O presente regulamento é elaborado em conformidade com o quadro legal em vigor, como a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), o Arrendamento Acessível (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual redação), o programa Arrendar para Subarrendar (Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio, na sua atual redação), o Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação) e, mais recentemente, o Programa Mais Habitação (Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, na sua atual redação).

Integrando-se no conjunto de políticas públicas de habitação definidas a nível nacional, com o objetivo de reforçar a coesão social e melhorar a qualidade de vida dos municípios. Assim, o Município de Oliveira do Bairro no uso das suas competências e em cumprimento dos princípios da transparência, equidade e eficácia, aprova o presente regulamento designado por Regulamento de Habitação do Município de Oliveira do Bairro, que disciplina de forma clara e objetiva as condições de acesso, bem como critérios de seleção para os respetivos apoios.

O presente regulamento disciplina a forma de atribuição das habitações, quer na vertente do arrendamento e do subarrendamento, residência partilhada, arrendamento acessível, subsídio de apoio ao arrendamento e apoios para melhoria das condições habitacionais tendo em vista disponibilizar, num curto espaço temporal, o maior número de imóveis para habitação e apoios para melhorar as condições habitacionais dos municípios.

Assim e à luz do respetivo enquadramento jurídico, nos termos do artigo 98.º do CPA foi deliberado na reunião ordinária de 14 de abril de 2022 da Câmara Municipal dar início ao procedimento regulamentar de onde resultou o presente Regulamento de Habitação do Município de Oliveira do Bairro que integra as diferentes respostas de apoio social, do Município na área da habitação, tendo o mesmo, ao abrigo da alínea k) n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, sido aprovado por deliberação tomada na reunião de 24 de abril de 2025 da Câmara Municipal, mais tendo sido deliberado, por força e ao abrigo do artigo 101.º do CPA, publicar o referido projeto no sítio institucional do Município e no *Diário da Repúblíca*, para efeitos de ser submetido a Consulta Pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões dos interessados. Durante aquele período não foram apresentados contributos.

Finalmente, nos termos e ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e no uso da competência conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a Assembleia Municipal de Oliveira do Bairro, na sua sessão ordinária 8 de setembro de 2025, aprova o presente Projeto de Regulamento Municipal, seguindo-se a sua publicação no *Diário da República* e na Internet, no sítio institucional do Município, conforme disposto no artigo 139.º do CPA.

CAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conjugados com o disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada, dos contratos de arrendamento para fim habitacional, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, que institui o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição das habitações no âmbito deste regime e no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual redação, que cria o Programa de Arrendamento Acessível, estabelecendo as condições da sua aplicação.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento define as condições de acesso, atribuição e gestão dos apoios à habitação concedidos pelo Município de Oliveira do Bairro, no âmbito das atribuições e competências que lhe são conferidas.

Artigo 3.º

Modalidades dos apoios à habitação

1 – Os apoios à habitação previstos no presente regulamento serão prestados pelo Município de Oliveira do Bairro, no âmbito das seguintes modalidades:

- a) Arrendamento;
- b) Arrendamento para Subarrendamento;
- c) Residência partilhada;
- d) Programa de Arrendamento Acessível de Oliveira do Bairro;
- e) Subsídio de Apoio ao Arrendamento (SAR);
- f) Apoios para melhoria das condições habitacionais.

2 – As habitações ou parte de habitação atribuídas nas modalidades identificadas nas alíneas a), b) e c) serão atribuídas no regime de arrendamento apoiado, estando a sua atribuição sujeita ao disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua atual redação e no presente regulamento.

Artigo 4.º

Conceitos

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

a) "Acordo de pagamento de dívida" – acordo a celebrar entre o Município e o candidato para pagamento de dívida ao Município, cujos prazos e parâmetros gerais são deliberados pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro;

b) "Agregado familiar", para além do requerente, integram o respetivo agregado familiar as seguintes pessoas que com ele vivam em economia comum, sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes:

i) Cônjuge ou pessoa em união de fato há mais de dois anos;

ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;

iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;

iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

v) Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.

c) "Agregado habitacional" – a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;

d) "Agregado monoparental" – o agregado familiar constituído por uma única pessoa, maior de idade, que resida com parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral até ao 3.º grau, com dependente adotado/a ou tutelado/a, ou com pessoa que lhe esteja confiada por decisão judicial ou administrativa;

e) "Arrendamento apoiado" – o regime aplicável às habitações detidas pelo Município que sejam ou venham a ser arrendadas ou subarrendadas, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados a que se destinam;

f) "Carência habitacional" – consideram-se em situação de real carência habitacional as pessoas que não possuam ou que estejam em risco efetivo de perder uma habitação e não tenham alternativa habitacional. Não constitui uma alternativa habitacional aquela que imponha uma alteração ao agregado habitacional pré-existente à situação de carência referida, salvo se esta alteração resultar de pedido ou obtiver a concordância escrita do requerente e do elemento, ou elementos, do agregado habitacional com quem a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro tenha previamente celebrado um contrato de arrendamento;

g) "Condições habitacionais indignas" – a situação das pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de precariedade, insalubridade, sobrelocação e ou inadequação;

h) "Critérios preferenciais" – os critérios previstos no artigo 11.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, nomeadamente: famílias monoparentais ou que integrem menores; pessoas com deficiência ou incapacidade com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 % devidamente comprovada com atestado médico de incapacidade multiúso; pessoa com idade igual ou superior a 65 anos ou vítimas de violência doméstica, com estatuto de vítima atribuído;

i) "Dependente" – o menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes;

j) "Deficiência" ou "incapacidade" – situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovada com atestado médico de incapacidade multiússos (AMIM);

k) "Doença grave" – doença crónica, degenerativa e/ou outra devidamente fundamentada, em que se verifique uma das seguintes situações:

i) Incapacidade temporária devidamente atestada por declaração médica, ou com grau atribuído inferior a 60 %;

ii) Obrigue a despesas mensais de saúde iguais ou superiores a 10 % do IAS (por elemento do agregado);

iii) Implique faltas frequentes ao serviço;

iv) Difícilte a integração do próprio no mercado de trabalho;

v) Obrigue à prestação de cuidados por outro elemento do agregado;

vi) Proporcione uma redução dos rendimentos mensais igual ou superior a 10 % do IAS (por elemento do agregado).

l) "Estratégia Local de Habitação" – é o instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação, que deve ter por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificando as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização;

m) "Fator de captação" – a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado, de acordo com a tabela constante do Anexo I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante;

n) "Habitação adequada" – a fração ou o prédio destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar ou habitacional determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;

o) "Habitação partilhada" – quando dois ou mais indivíduos isolados, que, de forma autónoma, coabitam no mesmo espaço habitacional, usufruem de parte de habitação, partilhando áreas comuns, cozinha, instalações sanitárias, sala de estar, lavandaria e acesso ao exterior;

p) "Inadequação" – quando existe incompatibilidade entre as condições da habitação e as características específicas das pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e/ou;

ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

q) "Indexante dos Apoios Sociais" (IAS) – o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua atual redação;

r) "Insalubridade e insegurança" – no caso em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidez e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

s) "Parte de habitação" – o quarto situado no interior de uma habitação, compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições, das instalações sanitárias, da sala e do acesso ao exterior;

t) "Pessoa em situação de sem-abrigo" – aquela que se encontre:

i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou

ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

u) "1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação" – é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada;

v) "Regime excepcional de acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado" – o regime previsto no artigo 24.º deste regulamento que permite o acesso imediato à atribuição de habitação, sem processo de concurso, o qual abrange todas as situações de efetiva carência habitacional (de acordo com o conceito definido na anterior alínea f) e de necessidade de alojamento urgente e ou temporário, enquadráveis no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

w) "Rendimento anual" – corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da nota de liquidação de declaração do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), relativamente a todos os elementos do agregado reportado ao ano civil anterior ao da data de apresentação da candidatura;

x) "Rendimento Médio Mensal" – corresponde ao valor obtido pela divisão do rendimento anual por 12 (doze);

y) "Rendimento Mensal Líquido" (RML) – o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado, 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 sua atual redação, 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, na sua atual redação, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.

z) "Rendimento Mensal Corrigido" (RMC) – o rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao Indexante dos Apoios Sociais dos fatores previstos na alínea g) do n.º 1 artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, constante no Anexo II que é parte integrante do presente regulamento;

aa) "Rendimento Médio Mensal Corrigido" (RMMC) – o rendimento médio mensal deduzido das quantias indicadas no Anexo III que é parte integrante do presente regulamento;

bb) "Situação de Carência Financeira" – a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a 4 vezes o Indexante dos Apoios Sociais (IAS) calculado nos termos do previsto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação;

cc) "Sobrelotação" – quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

dd) "Taxa de esforço" – o valor em percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o valor correspondente ao Rendimento Mensal Corrigido (RMC) ou ao Rendimento Médio Mensal Corrigido (RMMC) ou aos rendimentos mensais ilíquidos auferidos do agregado à data da candidatura.

CAPÍTULO II

Acesso e Atribuição de Apoios

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 – Podem aceder à atribuição dos apoios previstos no artigo 3.º do presente regulamento a pessoa ou o agregado, que não se encontre em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º e que reúna cumulativamente os seguintes requisitos de elegibilidade:

- a) Tenha idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Viva em condições habitacionais indignas;
- c) Esteja em situação de carência económica;
- d) Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

2 – Preencham as condições especiais de acesso de candidatura a cada apoio, identificadas nos respetivos capítulos e Aviso.

Artigo 6.º

Impedimentos

1 – Ainda que se encontrem preenchidos os requisitos de elegibilidade previstos no artigo anterior está impedido de aceder aos apoios previstos no artigo n.º 3 do presente regulamento, a pessoa, ou o agregado que integre uma pessoa que se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja detentor de título, como proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, que constitua a sua residência permanente, desde que seja adequado a satisfazer o fim habitacional e não esteja a ser utilizada por terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, seja ele próprio ou o cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto, titular de habitação adquirida com apoio financeiro público ou de contrato que lhe proporcione a utilização de uma habitação pública, exceto se se tratar de uma situação de violência doméstica, com atribuição do estatuto de vítima;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Tenha dívidas por regularizar para com o Município de Oliveira do Bairro;
- e) Há menos de dois anos, tenha:
 - i) Utilizado meios fraudulentos, prestado falsas declarações ou omitido de forma dolosa informação relevante para efeito de atribuição ou de manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado;
 - ii) No âmbito de um contrato de arrendamento celebrado com o Município, tenha cedido a habitação arrendada a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

iii) Tenha utilizado uma habitação do Município com ou sem título, que evidencie, após a desocupação, danos não resarcidos e provocados, designadamente, por má utilização ou realização de obras não autorizadas, nos termos referidos no artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ou em relação à qual existam dívidas decorrentes dessa utilização e não haja acordo de pagamento de dívida.

2 – O disposto no número anterior não prejudica a aplicação pelo Município de Oliveira do Bairro das sanções legais e contratuais que sejam aplicáveis no caso concreto.

3 – As situações descritas nas alíneas a), b) e d) do n.º 1 do presente artigo podem não constituir impedimento se, até à data de atribuição do apoio no âmbito do correspondente procedimento e em função da natureza do impedimento, o candidato comprovar a cessação do mesmo.

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

5 – O candidato ou beneficiário deve comunicar ao Município a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua ocorrência.

Artigo 7.º

Documentos instrutórios da candidatura

1 – Para apresentação das candidaturas aos apoios previstos no artigo 3.º são necessários os seguintes documentos:

a) Formulário de candidatura devidamente preenchido, que poderá ser solicitado junto Unidade Orgânica responsável ou descarregado da página institucional eletrónica do Município de Oliveira do Bairro;

b) Apresentação do documento de identificação do candidato e de todos os elementos do agregado familiar ou habitacional para verificação;

c) No caso de cidadãos estrangeiros, apresentação do título de residência para verificação;

d) Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar ou habitacional, nomeadamente: rendimentos de trabalho dependente; rendimentos empresariais e profissionais; rendimentos de capitais; rendimentos prediais; pensões; prestações sociais; bolsas de estudo e de formação e pensão de alimentos;

e) Cópia da última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou declaração emitida pela Repartição de Finanças que comprove isenção de entrega da mesma de todos os elementos do agregado familiar ou habitacional;

f) Não sendo possível apresentar a nota de liquidação do IRS prevista na alínea anterior, designadamente por início de atividade laboral posterior, devem ser apresentados todos os documentos comprovativos dos rendimentos efetivamente auferidos nos seis meses anteriores à data da candidatura;

g) Certidão do domicílio fiscal retirado do sítio da Autoridade Tributária e Aduaneira, posteriormente designada por AT;

h) Comprovativo da composição do agregado familiar ou habitacional retirado do sítio da AT ou da Segurança Social;

i) Certidão predial ou certidão predial negativa retirado do sítio da AT de todos os elementos do agregado familiar ou habitacional.

2 – No caso de candidatura ao SAR para além dos documentos previstos no número anterior deverá apresentar obrigatoriamente ainda os seguintes documentos:

- a) Cópia do contrato de arrendamento e comprovativo do registo no sítio da AT;
- b) Cópia do contrato promessa de arrendamento desde que o mesmo se efetive no máximo até mês de novembro;
- c) Último recibo de renda ou de qualquer outro documento que comprove o seu pagamento, nos termos gerais de direito;
- d) Comprovativo da autorização de utilização da habitação objeto do pedido, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de tal obrigatoriedade e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- e) Número de Conta Internacional (IBAN) com identificação do titular, para onde deverá ser feita a transferência do valor do subsídio.

3 – No caso de candidatura aos Apoios para Melhoria das Condições Habitacionais para além dos documentos previstos no n.º 1 do presente artigo deverá apresentar obrigatoriamente ainda os seguintes documentos:

- a) Declaração, sob compromisso de honra, de que a habitação objeto do pedido não foi apoiada pelo Município de Oliveira do Bairro há menos de 5 anos;
- b) Caderneta Predial Urbana do prédio objeto do apoio;
- c) Certidão de teor predial do bem imóvel objeto do pedido, com carácter meramente informativo.

4 – No caso de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível de Oliveira do Bairro, para além dos documentos previstos no n.º 1 do presente artigo, deverá apresentar obrigatoriamente ainda os seguintes documentos:

- a) Declaração da entidade patronal com referência ao local de trabalho;
- b) Certidão de não dívida à AT;
- c) Certidão de não dívida à Segurança Social.

5 – Para além dos documentos referidos nos números anteriores, devem ainda, ser juntos ao requerimento, conforme os casos os seguintes documentos:

- a) Atestado de incapacidade médica multiúso no caso de algum dos elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %;
- b) Em caso de agregados monoparentais ou com menores sob tutela, cópia dos documentos comprovativos da regulação das responsabilidades parentais e do valor da pensão de alimentos;
- c) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional ou Centro Distrital de Solidariedade e de Segurança Social, comprovativa da situação de desemprego.

6 – Os rendimentos referidos na alínea d) do n.º 1 do presente artigo referem-se a rendimentos auferidos no território nacional e estrangeiro.

7 – No caso de se verificar a necessidade de esclarecer eventuais dúvidas, podem ser solicitados documentos não previstos nos números anteriores.

Artigo 8.º

Aviso de abertura de candidaturas

1 – Sempre que existirem habitações disponíveis para atribuição em regime de arrendamento apoiado, conforme o previsto nas alíneas a) b) e c) ou em arrendamento acessível conforme o previsto na alínea d) do artigo 3.º do presente regulamento, o Município, procede à abertura de concurso.

2 – A competência para decidir a abertura do procedimento por concurso para atribuição de habitações prevista no número anterior é da Câmara Municipal.

3 – As candidaturas ao SAR decorrem durante o mês de junho de cada ano.

4 – As candidaturas aos Apoios para Melhoria das Condições Habitacionais decorrem durante o mês de outubro de cada ano.

5 – No caso dos Apoios para Melhoria das Condições Habitacionais, as candidaturas referentes a obras cuja necessidade tenha surgido posteriormente ao prazo referido no número anterior e que revistam carácter urgente, designadamente obras cuja não realização coloca em perigo a vida ou integridade física dos municípios, podem ser apresentadas a todo o tempo.

6 – No caso do apoio para a promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada (com incapacidade igual ou superior a 60 % devidamente comprovada por AMIM) ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações, nomeadamente mediante aplicação das Normas Técnicas de Acessibilidades, as candidaturas podem ser apresentadas a todo o tempo.

7 – O Aviso de abertura dos concursos aos apoios previstos nas alíneas a) a d) do artigo 3.º do presente regulamento é publicitado na página institucional eletrónica do Município de Oliveira do Bairro, podendo ainda ser afixado nos locais habituais para o efeito.

8 – O Aviso referido no número anterior que declara aberto o concurso mencionará, designadamente:

a) Tipo de procedimento;

b) Prazo do procedimento;

c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;

d) Regime do arrendamento;

e) Critérios de acesso ao concurso, critérios de hierarquização, de desempate e de ponderação das candidaturas;

f) Local e horário para consulta do programa do concurso e obtenção de esclarecimentos;

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

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

9 – Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o concurso pode ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

Artigo 9.º

Análise das candidaturas

1 – As candidaturas selecionadas no âmbito de qualquer dos concursos referidos no número anterior são objeto de análise quanto à conformidade das informações e elementos declarados pelo candidato.

2 – Sempre que haja fundamento de exclusão de uma candidatura, o candidato é notificado desse facto e, se for o caso, convidado a prestar os esclarecimentos e a suprir a informação e documentos que sejam necessários para avaliar a situação.

Artigo 10.º

Causas de exclusão

1 – Em qualquer concurso constitui causa de exclusão das candidaturas:

a) A apresentação fora do prazo a que alude o artigo 8.º do presente regulamento;

b) Quando o candidato ou algum dos elementos do agregado não reúna alguma das condições de acesso estabelecidos no artigo 5.º, ou das condições especiais de acesso previstos nos artigos 74.º, 97.º, 101.º, 124.º e 144.º ou se encontre numa situação de impedimento estabelecida no artigo 6.º do presente regulamento;

c) A falta de resposta ou a não entrega da informação ou dos elementos solicitados no prazo fixado para o efeito na notificação referida no n.º 2 do artigo anterior;

d) A verificação da desadequação da tipologia da habitação a atribuir mediante a composição do agregado do candidato, aferida nos termos do Anexo IV do presente regulamento;

e) A evidência da prestação de falsas declarações, de omissão dolosa de informação ou de utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito do concurso, sempre que, após notificação para apresentação de prova em contrário, o candidato não responda ou não faça essa prova no prazo que for fixado para o efeito.

2 – A exclusão da candidatura pelas causas previstas na alínea e) do n.º 1 não prejudica outras sanções legalmente aplicáveis e a participação às entidades competentes, nas situações que consubstanciem um ilícito penal.

Artigo 11.º

Decisão

1 – A proposta de classificação definitiva e a decisão de atribuição dos apoios é submetida à aprovação da Câmara Municipal.

2 – A lista de classificação das candidaturas aos apoios previstos no artigo 3.º é publicitada na página institucional eletrónica do Município de Oliveira do Bairro, com referência aos números de inscrição das candidaturas sendo cada um dos candidatos notificado do projeto de decisão de atribuição do apoio que lhe é atribuído para, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciar, por escrito, podendo, para o efeito, solicitar consultas e ou esclarecimentos, sem prejuízo da proteção dos dados pessoais dos demais candidatos.

3 – Os candidatos ao concurso por sorteio, previsto no artigo 18.º do presente regulamento, aos quais não tenha sido atribuída uma das habitações objeto do concurso são ainda informados de que mantêm a respetiva inscrição.

Artigo 12.º

Notificação da atribuição do apoio

1 – A decisão de atribuição do apoio é comunicada ao candidato, constando da respetiva notificação quando se trate de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado ou em arrendamento acessível:

a) A identificação do representante do agregado familiar ou habitacional, constituindo-se como arrendatário, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar ou habitacional;

b) A identificação do fogo habitacional, a sua tipologia e localização;

c) O estado de conservação do fogo habitacional;

d) O montante de renda devida pelo agregado;

e) O procedimento de formalização da atribuição habitacional e entrega das chaves do fogo.

2 – A decisão de atribuição do SAR é comunicada ao candidato, constando da respetiva notificação:

a) Valor do subsídio;

b) Periodicidade do pagamento e duração do mesmo;

c) O endereço de correio eletrónico para onde deverá ser remetido o comprovativo de pagamento da renda.

3 – A decisão de atribuição dos apoios para melhoria das condições habitacionais é comunicada ao candidato, constando da respetiva notificação o valor do apoio atribuído.

CAPÍTULO III

Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 13.º

Âmbito e Finalidade

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

2 – O regime referido no número anterior é ainda aplicável, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento das habitações e residência partilhada em regime de arrendamento apoiado pelo Município.

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

4 – Às habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado não pode ser dado qualquer outro uso, nomeadamente o exercício de qualquer atividade comercial ou industrial.

5 – A eventual prática, no fogo habitacional, de qualquer atividade profissional pelo arrendatário ou por qualquer um dos elementos do agregado, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro.

6 – A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida a exercer não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 3, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

7 – A Câmara Municipal de Oliveira do Bairro pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

8 – Compete à Câmara Municipal de Oliveira do Bairro assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

SECÇÃO II

Atribuição de habitações

SUBSECÇÃO I

Procedimentos de atribuição

Artigo 14.º

Procedimentos de atribuição

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Concurso por classificação;

- b) Concurso por inscrição;
- c) Concurso por sorteio.

Artigo 15.º

Concurso por classificação

O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito, constantes do Anexo V do presente regulamento e que deste faz parte integrante.

Artigo 16.º

Concurso por inscrição

O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município 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 para o efeito, constantes do Anexo V do presente regulamento e que neste faz parte integrante.

Artigo 17.º

Seleção das candidaturas em concurso de classificação e inscrição

As habitações objeto do concurso são atribuídas aos candidatos que, nos termos dos artigos 15.º e 16.º, obtenham maior pontuação, no universo de candidatos às habitações adequadas à composição dos respetivos agregados, e sem prejuízo das especificidades decorrentes da modalidade do concurso.

Artigo 18.º

Concurso por sorteio

1 – O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pelo Município e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

2 – O sorteio far-se-á por extração de bolas numeradas e colocadas no interior de um saco opaco, sendo extraídas manualmente pelo Presidente da Câmara ou alguém por este designado para o fim.

Artigo 19.º

Aviso de abertura

O aviso de abertura do concurso por sorteio deve conter a informação sobre as condições específicas que, além dos requisitos de acesso a que se refere artigo 5.º do presente regulamento, são aplicáveis no concurso.

Artigo 20.º

Seleção das candidaturas objeto de sorteio

1 – Em função da ordem atribuída através do sorteio a cada candidatura é gerada uma lista ordenada de candidaturas.

2 – Os alojamentos são atribuídos às candidaturas admitidas pela ordenação resultante do sorteio e tendo em consideração a tipologia adequada ao respetivo agregado, nos termos previstos no Anexo IV do presente regulamento.

Artigo 21.º

Critérios preferenciais

Em qualquer dos procedimentos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º, sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, o Município define critérios preferenciais, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou incapacidade com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 % devidamente comprovada com atestado médico de incapacidade multiúso ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica, com estatuto de vítima atribuído.

Artigo 22.º

Renúncia à atribuição da habitação

1 – Considera-se que renunciam à atribuição da habitação, ficando esta sem efeito, os candidatos que não aceitem a habitação que lhes foi atribuída em resultado do concurso e ou que não compareçam ao ato de assinatura do contrato de arrendamento e ou que se recusem a assiná-lo.

2 – No caso do número anterior, a habitação que fica disponível será atribuída ao candidato não selecionado que, em função da adequação da habitação à composição do agregado, tiver ficado mais bem posicionado no concurso.

Artigo 23.º

Extinção do concurso

O concurso extingue-se quando se verificar um dos seguintes factos, quando aplicável:

- a) Fique deserto;
- b) Sejam celebrados os contratos de arrendamento de todas as habitações objeto do concurso;
- c) Sejam celebrados os contratos de arrendamento com todos os candidatos admitidos.

Artigo 24.º

Regime excepcional de acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado

1 – O disposto no n.º 1 do artigo 5.º não é aplicável aos indivíduos e aos agregados que se encontram numa das seguintes situações:

- a) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades, tais como inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- b) Situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
- c) Necessidade de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- d) Despejo eminente, quando existam dependentes menores no agregado e este não disponha de alternativa de alojamento.

2 – A competência para determinar a atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado referida no número anterior é da Câmara Municipal mediante informação social da Unidade Orgânica responsável.

3 – Nos casos previstos no n.º 1, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela Câmara Municipal em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 25.º

Adequação da habitação

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 sobre ocupação ou de subocupação.

2 – A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do Anexo IV ao presente regulamento que dele faz parte integrante.

3 – A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

SUBSECÇÃO II

Pedidos de atribuição de habitação

Artigo 26.º

Formalização dos pedidos de atribuição de habitação

1 – Os interessados na atribuição de habitação pelo Município de Oliveira do Bairro, quando não exista previsão de abertura de concurso a curto prazo, podem apresentar os seus pedidos em formulário próprio, assinado pelo representante do agregado candidato, do qual deve constar o nome, a idade, a profissão e os rendimentos de cada um dos elementos que integram a candidatura bem como o grau de parentesco entre aqueles e o representante, a disponibilizar pelo Município, em contexto de atendimento presencial na Unidade Orgânica responsável, ou através da página institucional eletrónica do Município de Oliveira do Bairro.

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

3 – Os pedidos para atribuição de habitação devem ser instruídos com todos os documentos considerados necessários para avaliação das condições de acesso.

4 – São liminarmente rejeitados os pedidos que evidenciem insuficiência ou deficiência impeditiva da sua análise, sem prejuízo de, quando a informação prestada o permitir, os interessados sejam notificados pelo Município do projeto de decisão de rejeição para, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem e ou retificarem o pedido.

5 – Os pedidos devidamente instruídos e que reúnam as condições de acesso dão origem a uma base de dados com todos os agregados elegíveis para atribuição de habitação, após a sua inclusão na Estratégia Local de Habitação quando se trate da atribuição de habitações financiadas no âmbito do 1.º Direito.

6 – A base de dados conterá toda a informação tratada e é atualizada anualmente.

7 – O facto de constar na base de dados não se constitui como fator preferencial aquando da abertura de concurso, nem dispensa a realização de candidatura ao mesmo.

8 – Os candidatos inscritos devem informar a Unidade Orgânica responsável de qualquer alteração que ocorra posteriormente à apresentação do pedido, relativamente à composição, situação habitacional e socioeconómica do seu agregado familiar.

9 – Para se manter na base de dados o candidato terá que, obrigatoriamente, renovar a sua inscrição anualmente, procedendo à atualização da informação relativa à situação habitacional e socioeconómica do seu agregado familiar.

10 – Caso o requerente não realize a atualização anual prevista no número anterior, o seu agregado familiar será eliminado do registo dos pedidos de habitação.

11 – Os candidatos com inscrição válida serão informados sempre que se verificar a abertura de concursos.

Artigo 27.º

Admissão da inscrição

O candidato é notificado da admissão da inscrição após se verificar a inclusão do seu agregado familiar na Estratégia Local de Habitação, com atribuição de um número com que será identificado para todos os efeitos.

Artigo 28.º

Atualização e renovação do pedido de atribuição de habitação

1 – Quando haja alteração da composição, das condições socioeconómicas ou da situação habitacional do seu agregado familiar, o candidato inscrito deve atualizar o seu pedido no prazo máximo de 30 dias seguidos a contar da data em que ocorra a alteração.

2 – Cada pedido de atribuição de habitação é válido pelo período de um ano a contar da data da inscrição, sendo o candidato notificado, com a antecedência mínima de 30 dias seguidos em relação ao termo daquele prazo, para, querendo, requerer a renovação da sua inscrição, sob pena de sua caducidade.

SUBCAPÍTULO I

Contrato de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 29.º

Regime do contrato

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

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

3 – Todos os elementos do agregado familiar serão cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.

Artigo 30.º

Forma e conteúdo do contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado será celebrado por escrito e assinado em duplicado pelo arrendatário e pelo representante do Município e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal de arrendamento;
- b) Identificação do senhorio;

- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- i) A entrega, pelo Município, de documento com registo fotográfico do estado de conservação da habitação;
- j) Menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do presente regulamento.

2 – No contrato de arrendamento deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

3 – O contrato de arrendamento na modalidade de residência partilhada contém as normas de funcionamento da mesma e todas as obrigações do arrendatário.

4 – As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por averbamento àquele, salvo se tal formalidade for dispensada pela Câmara de Oliveira do Bairro.

Artigo 31.º

Duração e Renovação do Contrato

1 – O contrato de arrendamento na modalidade de arrendamento e residência partilhada é celebrado pelo prazo de 10 anos.

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

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4 – O Município de Oliveira do Bairro só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o seu termo ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

a) O beneficiário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima da habitação, calculada nos termos do regime da renda condicionada;

b) Não se verifiquem os pressupostos que determinaram a atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

5 – Para efeitos do número anterior o Município de Oliveira do Bairro deve enviar uma comunicação ao beneficiário, nos termos e nos prazos previstos no n.º 3 deste artigo.

SECÇÃO II

Renda

Artigo 32.º

Renda Apoiada

1 – Os fogos de habitação social atribuídos na modalidade de arrendamento apoiado ficam sujeitos ao regime da renda apoiada, de acordo com a legislação em vigor.

2 – Para determinação da renda apoiada, o agregado familiar residente em habitação social declarará, periodicamente, ao Município de Oliveira do Bairro os respetivos rendimentos.

3 – Caberá ao Município de Oliveira do Bairro determinar a periodicidade a que se refere o número anterior, notificando atempadamente arrendatário, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 33.º

Cálculo do Valor da Renda

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

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

em que:

T = taxa de esforço

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar

IAS = indexante dos apoios sociais

Artigo 34.º

Taxa de Esforço Máxima

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

Artigo 35.º

Renda Máxima e Mínima

1 – A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

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

Artigo 36.º

Atualização e Revisão da Renda

1 – Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

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

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2 – A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o momento.

3 – A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4 – No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio 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 seguidos a contar da correspondente notificação.

5 – A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

6 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o Município de Oliveira do Bairro pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

7 — A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Oliveira do Bairro impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

8 — Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

Artigo 37.º

Vencimento e Pagamento da Renda

1 — A renda deverá ser paga até ao oitavo dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município de Oliveira do Bairro, salvo no caso de fixação de prazo e forma diferente nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais ainda em vigor.

2 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no número anterior sem que o mesmo tenha sido feito, o senhorio tem o direito de exigir, para além da renda em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

3 — Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência bancária, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

4 — Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de pagamento de dívida.

Artigo 38.º

Acordo de pagamento de dívida

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

2 — Poderá ainda ser celebrado acordo de pagamento de dívida referente a outras dívidas existentes para com o Município.

3 — A celebração de um acordo nos termos referidos no número anterior está dependente da apresentação, por escrito, de requerimento.

4 — O requerimento deverá ser acompanhado dos documentos e relatório que comprovem a situação económica do arrendatário e respetivo agregado, para posterior deliberação.

SUBCAPÍTULO II

Normas de Utilização de Habitações Atribuídas em Regime de Arrendamento Apoiado e Arrendamento Acessível

SECÇÃO I

Habitação

Artigo 39.º

Ocupação da habitação

1 — O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação arrendada no prazo de 30 dias seguidos após a entrega das respetivas chaves.

2 – A não ocupação efetiva da habitação, sem fundamento bastante, no prazo previsto no número anterior, é considerada como recusa da habitação.

3 – Apenas o arrendatário e os elementos do agregado inscritos poderão residir na habitação arrendada, sem prejuízo no disposto no n.º 2 do artigo 40.º

4 – A inexistência de contadores legais de fornecimento de água, energia ou gás (quando aplicável) é equiparada à não ocupação efetiva.

Artigo 40.º

Cedência da Habitação

1 – É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar e não tenha sido autorizada a ali coabitar.

2 – A Câmara Municipal de Oliveira do Bairro pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa não integrada no agregado familiar.

3 – A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento das obrigações impostas ao arrendatário e elementos do agregado no presente regulamento.

Artigo 41.º

Modificação do agregado familiar

1 – Apenas o arrendatário e o agregado familiar poderão residir no fogo habitacional arrendado, sem prejuízo no disposto no n.º 2 do artigo anterior.

2 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente autorizada pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

a) Nascimento de descendentes do arrendatário;

b) Falecimento ou abandono da habitação de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;

c) Integração, no agregado familiar, de pessoa relativamente à qual exista obrigação legal, devidamente comprovada, de convivência ou alimentos;

d) Casamento ou situação de união de facto do arrendatário.

3 – A comunicação a que faz referência o número anterior deve ser acompanhado dos documentos comprovativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 – As pretensões de alteração do agregado familiar residente no fogo habitacional arrendado serão apreciadas pelo Município de Oliveira do Bairro e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5 – A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do arrendamento, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade no parque habitacional.

6 – Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

Artigo 42.º

Exclusão de elemento do agregado

1 – A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar poderá ser previamente requerida ao Município de Oliveira do Bairro, por escrito e devidamente justificada.

2 – O Município de Oliveira do Bairro decidirá da pretensão do arrendatário em função da fundamentação apresentada.

3 – A decisão de exclusão será notificada ao arrendatário e ao elemento excluído, com indicação de um prazo para abandonar voluntariamente a habitação, sob pena de ser considerada ocupação sem título, nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua atual redação.

4 – Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Oliveira do Bairro poderá determinar e executar o despejo coercivo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

Artigo 43.º

Transmissão da posição de arrendatário em vida

1 – A posição do arrendatário transmite-se, por meio de aditamento ao primeiro contrato, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão ou acordo entre os cônjuges nesse sentido, nos termos previstos no Código Civil.

2 – A transferência do direito de arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre de ser comunicada e devidamente comprovada ao Município de Oliveira do Bairro.

3 – O disposto nos números anteriores é aplicável com as necessárias adaptações aos titulares de arrendamento que se encontrem em situação de união de facto, nos termos previstos na Lei, em caso da respetiva união de facto.

Artigo 44.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

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

a) Cônjugue com residência na habitação arrendada;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de 2 anos, desde que tal facto haja sido comunicado ao município nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 41.º do presente regulamento;

c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano desde que tal facto haja sido comunicado ao município nos termos do n.º 2 do artigo 40.º do presente regulamento.

2 – Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivo 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 – O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do beneficiário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 6.º do presente regulamento.

4 – Em caso de morte do arrendatário, constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário comunicar o óbito no prazo de 60 dias, sob pena do contrato caducar, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 63.º do presente regulamento.

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

SECÇÃO II

Obrigações do arrendatário e do Município

Artigo 45.^º

Obrigações do arrendatário

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

- a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município, nos prazos previstos, as informações obrigatórias nos termos da Lei e do presente regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar, para efeitos de atualização do valor da renda ou quaisquer outros;
- b) Entregar, anualmente, no mês de julho, os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos nas alíneas d), e) e h) do n.^º 1 do artigo 7.^º do presente regulamento;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.^º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de 30 dias seguidos a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- d) Avisar imediatamente o Município 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;
- e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
- f) Respeitar as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- g) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para a mesma;
- h) Não usar a habitação para fins contrários à lei, à ordem pública ou ofensivo aos bons costumes;
- i) Não conservar na habitação mais do que um animal de estimação de porte pequeno (cães ou gatos), salvo prévia autorização do Município;
- j) Não deixar os animais de estimação nas partes comuns;
- k) Não depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- l) Proceder à instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, bem como manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- m) Abster-se de proceder à edificação de qualquer tipo de construção nas partes comuns;
- n) Não colocar e/ou afixar objetos ou outro tipo de equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- o) Não proceder à secagem de roupas fora dos estendais previstos para o efeito. No caso dos estendais móveis colocados nos terraços, dever-se-á garantir que os mesmos fiquem resguardados nos referidos espaços;
- p) Guardar o lixo em sacos bem acondicionados que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;
- q) Não armazenar ou guardar combustível ou produtos abrasivos;

- r) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- s) Permitir ao Município a vistoria da habitação sempre que esta o entenda, mediante comunicação prévia;
- t) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização;
- u) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia do Município;
- v) Manter a habitação com as devidas condições de higiene e organização;
- w) Conservar a instalação elétrica e as canalizações de água e esgotos;
- x) Zelar pela conservação dos espaços comuns, não o utilizando para uso exclusivo e nem impedindo a sua utilização pelos demais moradores;
- y) Não efetuar ligações irregulares de água, eletricidade, gás ou Internet;
- z) Não ceder, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, o gozo da habitação, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município.

2 – Constituem ainda obrigações do beneficiário:

- a) Pagar pontualmente a sua renda;
- b) Cumprir as obrigações constantes no contrato de arrendamento;
- c) Reparar e suportar os encargos decorrentes dos danos existentes na habitação e nas partes comuns que tenham sido causados por si ou por qualquer membro do seu agregado e/ou terceiros;
- d) Em caso de desocupação, restituir a habitação devidamente limpa e em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- e) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância devendo para o efeito indemnizar o Município de Oliveira do Bairro, pelos mesmos.

Artigo 46.º

Conservação e limpeza do fogo habitacional

1 – As ações de mera conservação e limpeza do interior das habitações, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem ao arrendatário.

2 – O arrendatário é responsável por todas as obras de reparação dos danos verificados quer no interior da habitação, quer nas partes comuns, desde que tenham sido causados por si, qualquer membro do agregado ou terceiros, ainda que involuntariamente.

3 – Compete ao arrendatário realizar as obras, bem como as reparações necessárias que não alterem a estrutura da mesma, designadamente substituição e reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição do revestimento de pavimentos, rodapés, portas e pinturas e manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.

4 – A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação por escrito, à câmara municipal, do pedido de autorização prévio para as executar.

5 – São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como a abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores,

ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pelo Município de Oliveira do Bairro.

6 – Findo o arrendamento, o arrendatário não terá direito a ser compensado pelas obras realizadas na habitação, tenham ou não sido autorizadas pelo município.

Artigo 47.º

Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

1 – Nos casos previstos nos números 1 e 2 do artigo anterior, o Município de Oliveira do Bairro notificará o arrendatário para executar, a expensas suas, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e no prazo facultado para o efeito.

2 – Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o Município efetuá-las, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe concretizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3 – Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4 – Findo o prazo indicado no número anterior sem que, sem justificação bastante, o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, o Município extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 48.º

Benfeitorias

1 – O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características sem consentimento escrito, pelo Município de Oliveira do Bairro.

2 – As benfeitorias, realizadas pelo arrendatário no fogo habitacional, fazem parte integrante do mesmo, não lhe assistindo qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

3 – As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

4 – No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

5 – O Município de Oliveira do Bairro só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou que sejam alheios à responsabilidade dos beneficiários.

6 – Todas as despesas referentes a danos causados pelos próprios moradores deverão ser suportadas pelos mesmos.

Artigo 49.º

Instalações de Águas e Esgoto

Constituem obrigações do arrendatário e do seu agregado, quanto às instalações de água e esgotos:

- a) Fechar a torneira de segurança geral, sempre que se ausente da sua casa por algum tempo;
- b) Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detetar qualquer fuga de água;
- c) Contactar de imediato a entidade responsável pelo fornecimento de água no caso de qualquer fuga no contador ou na rede de distribuição de água;

- d) Não utilizar a sanita e os lava-loiças para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis;
- e) Não deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, tais como óleo ou azeite;
- f) Limpar regularmente os sifões.

Artigo 50.º

Instalações Elétricas

Constituem obrigações do arrendatário e do seu agregado, quanto às instalações elétricas:

- a) Cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;
- c) Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, provocando incêndios.

Artigo 51.º

Instalações de Gás

Constituem obrigações do arrendatário e do seu agregado quanto às instalações de gás:

- a) Observar as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas, designadamente para os bicos do fogão que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar;
- b) Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por tempo prolongado;
- c) Fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás, caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás.

Artigo 52.º

Vistoria do fogo habitacional

1 – Periodicamente e sempre que se julgue necessário, o Município de Oliveira do Bairro pode vistoriar os fogos habitacionais arrendados.

2 – A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

3 – A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

- a) Fiscalizar o cumprimento, pelo arrendatário e restantes elementos do agregado, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;
- b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;
- c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

4 – O Município assegurará ainda, a realização de vistorias a pedido do arrendatário.

5 – Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado um auto com a descrição, sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

Artigo 53.º

Acesso ao fogo municipal

1 – O arrendatário permite o acesso das habitações aos representantes do Município de Oliveira do Bairro, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora a acordar entre as partes.

2 – A recusa injustificada de verificar os fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da concessão, constituindo motivo para a cessação do direito de utilização do fogo habitacional.

3 – A recusa ilegítima em cumprir a obrigação prevista no presente artigo, confere ao Município de Oliveira do Bairro o poder de tomar posse administrativa da habitação, pelo prazo estritamente necessário e indispensável ao cumprimento da finalidade comunicada na notificação.

Artigo 54.º

Obrigações do Município

O Município 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 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, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e 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 elevadores e aos equipamentos eletromecânicos;

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.

Artigo 55.º

Apoio Psicossocial

O Município de Oliveira do Bairro disponibilizará, sempre que Unidade Orgânica responsável entender conveniente, o apoio psicossocial às famílias residentes com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão, promovendo a coesão social, podendo ainda efetuar o seu encaminhamento para outras instituições ou entidades.

Artigo 56.º

Sanções

1 – Sem prejuízo do disposto na Secção IV quanto à possibilidade de resolução do contrato pelo Município, fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, ou a qualquer outro regime de apoio ao arrendamento prestado pelo Município, por um período de cinco anos:

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

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

3 – O não cumprimento das obrigações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 45.º do presente regulamento, implicará a alteração do cálculo do valor da renda que deixará de se fazer de acordo com o disposto nos artigos 33.º a 36.º deste mesmo regulamento, passando a fazer-se em conformidade com o artigo 3.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional.

SECÇÃO III

Utilização das Áreas Comuns e Espaços Exteriores

Artigo 57.º

Espaços de utilização comum

1 – São espaços de utilização comum, os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, escadas, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.

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

3 – Os arrendatários devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, nomeadamente:

- a) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
- b) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;
- c) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns os animais de companhia, bem como deixar dejetos nas partes comuns, devendo neste caso promover à sua limpeza;
- d) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

Artigo 58.º

Espaços exteriores

1 – Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

2 – É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos às sanções municipais tipificadas.

3 – Os arrendatários devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

Artigo 59.º

Medidas de tutela da legalidade

1 – O Município de Oliveira do Bairro notificará os arrendatários das violações dos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originariamente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2 – O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará o Município de Oliveira do Bairro a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas dos arrendatários, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade.

Artigo 60.º

Animais perigosos

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços municipais de que o Município de Oliveira do Bairro é proprietário, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro na sua atual redação e na legislação e regulamentação específica em vigor.

SEÇÃO IV

Cessação do contrato em regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível

Artigo 61.º

Formas de cessação do contrato

O contrato de arrendamento poderá cessar por revogação, caducidade, renúncia ou resolução.

Artigo 62.º

Cessação do contrato por revogação

1 – Os outorgantes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento.

2 – Os efeitos da revogação são os que tiverem sido validamente fixados no acordo de revogação que revestirá a forma do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 63.º

Cessação do contrato por caducidade

1 – O contrato de arrendamento caducará:

a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;

b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 31.º do presente regulamento;

c) Por morte do beneficiário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de beneficiário, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 44.º do presente regulamento.

2 – A cessação do contrato por caducidade confere ao Município de Oliveira do Bairro o direito de tomar posse da habitação arrendada após a emissão da respetiva declaração.

Artigo 64.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 por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 – Sem prejuízo do disposto na alínea c) do artigo 45.º, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado, consoante for o caso, por representante do senhorio 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 evidenciem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente à habitação arrendada.

3 – A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 – A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse da habitação arrendada 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 da habitação não forem reclamados.

Artigo 65.º

Resolução pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro

1 – A resolução do contrato é objeto de deliberação da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, na sequência de proposta do Presidente da Câmara Municipal e/ou Vereador com competência delegada para o efeito.

2 – Cabe a este órgão determinar a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional, sempre que se verifique alguma das situações previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual

redação e, nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua atual redação e, designadamente, quando se verifique:

- a) Não ter o inquilino e respetivo agregado necessidade de ocupar o fogo habitacional;
- b) A recusa infundada do beneficiário ou da maioria absoluta do agregado em ocupar a habitação arrendada;
- c) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;
- d) Violação de alguma das obrigações previstas no presente regulamento e que, pelo seu carácter reiterado ou pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ou impraticável a manutenção da ocupação;
- e) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do acordo de pagamento de dívida que tenha sido celebrado;
- f) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º deste regulamento;
- g) Alteração das condições de natureza económica do agregado que determinam a atribuição do fogo, avaliada à luz da tabela de classificação;
- h) A recusa em autorizar aos representantes do Município de Oliveira do Bairro a vistoria ao fogo habitacional, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 52.º do presente regulamento;
- i) A oposição à realização no fogo habitacional, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município de Oliveira do Bairro;
- j) A não manutenção da habitação em bom estado de asseio e conservação;
- k) A prática reiterada, no fogo ou nas áreas comuns, de atos que criam risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança, e não sejam imediatamente retirados após notificação;
- l) A utilização do fogo habitacional para fins distintos daqueles a que o mesmo se destina, designadamente quando em causa esteja a prática, ou a suspeita, séria e relevante, de práticas contrárias à ordem pública ou aos bons costumes, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- m) A adoção sistemática e duradoura de condutas, no fogo habitacional ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção repetida de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;
- n) A falta de residência permanente no fogo habitacional, nos termos da legislação em vigor;
- o) O consentimento não autorizado da permanência, ocupação ou utilização do fogo habitacional por pessoas estranhas ao agregado inscrito;
- p) A falta de prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado.

3 – Nos casos previstos no número anterior e no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

4 – Se, resolvido o contrato e o arrendatário não proceder à entrega voluntária da habitação no prazo de 60 dias, pode o Município de Oliveira do Bairro ordenar e mandar executar o despejo.

Artigo 66.º

Procedimento em caso de resolução do contrato

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

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

Artigo 67.º

Restituição da habitação

1 – O arrendatário deverá restituir a habitação, independentemente da causa que lhe está na origem, livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo da deterioração normal e corrente, fruto de uma utilização prudente.

2 – O arrendatário responde pela perda ou deterioração da habitação, não excetuadas no número anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado.

3 – A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da Lei, decorridos 60 dias a contar da data de receção da notificação.

Artigo 68.º

Despejo

1 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo de 60 dias a contar da data da receção da notificação, o senhorio desencadeará os procedimentos necessários para ordenar e executar, nomeadamente o despejo nos termos da legislação aplicável, competindo à Câmara Municipal de Oliveira do Bairro a tomada de tais decisões.

2 – Todas as despesas judiciais e extrajudiciais efetuadas pelo senhorio para obter a resolução do contrato e do despejo fundado em caso de resolução ou em qualquer outra causa, incluindo as despesas com honorários de advogado e/ou solicitador, serão da responsabilidade do arrendatário que terá de pagá-las ao senhorio.

3 – Para executar o despejo, sempre que tal se mostre necessário e proporcional ao risco em presença, são requisitadas as autoridades policiais competentes.

4 – Os agregados alvos de despejo com efetiva carência habitacional são previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 69.º

Ocupação ilegal e abusiva

1 – São consideradas ilegais e abusivas as ocupações de imóveis, frações ou espaços comuns, por quem não é detentor de contrato ou documento de atribuição ou de autorização de permanência, que fundamente a sua ocupação.

2 – O Município de Oliveira do Bairro executa a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações e espaços que estejam ilegal e abusivamente ocupados por pessoas e bens.

3 – No caso previsto nos números anteriores, o ocupante ilegal está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la livre de pessoas e bens, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 3 dias,

na comunicação feita para o efeito, pelo Município de Oliveira do Bairro, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

4 – As diligências destinadas à restituição da posse de habitação em consequência de uma ocupação ilegal e abusiva assumem carácter urgente.

5 – O disposto no n.º 4 do artigo anterior é aplicável nos seus precisos termos, aos agregados na situação de despejo por ocupação ilegal e abusiva.

6 – A ocupação não autorizada está sujeita à denúncia criminal obrigatória, nos termos do disposto no artigo 242.º do Código de Processo Penal.

Artigo 70.º

Dano

1 – O Município de Oliveira do Bairro realiza uma vistoria à habitação desocupada para avaliação dos danos causados, cujo relatório deve indicar o valor orçamentado para reparação dos mesmos ou eventual substituição.

2 – Desde que provado que os danos foram causados pelo infrator ou por membro do seu agregado, o infrator é notificado para voluntariamente ressarcir o Município de Oliveira do Bairro dos referidos danos, no prazo de quinze dias úteis a contar da data da receção da notificação, sob pena de dedução de pedido de indemnização cível no âmbito de processo-crime ou cível.

CAPÍTULO IV

Residência Partilhada

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 71.º

Objetivo da residência partilhada

A residência partilhada tem por objetivo promover o acesso ao alojamento dos indivíduos isolados que não disponham de outra resposta habitacional.

Artigo 72.º

Aplicação das normas regulamentares

Os candidatos a alojamento na modalidade de residência partilhada ficam igualmente sujeitos à disciplina deste regulamento, no que lhes possa ser aplicável.

Artigo 73.º

Regime de atribuição de habitação em modalidade de residência partilhada

1 – A atribuição de habitação em modalidade de alojamento em residência partilhada é efetuada mediante hierarquização dos candidatos, nos termos previsto nos artigos 17.º e 20.º do presente regulamento.

2 – A formalização da atribuição de habitação na modalidade de residência partilhada é feita em conformidade com o disposto nos artigos 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 21.º 25.º, 26.º, 27.º e 28.º do presente regulamento.

3 – Cabe ao Município de Oliveira do Bairro fixar o número de habitações a afetar à modalidade de alojamento em Residência Partilhada.

Artigo 74.º

Condições especiais de acesso e impedimentos ao alojamento em residência partilhada

Podem requerer o alojamento em modalidade de residência partilhada os candidatos que reúnam cumulativamente as condições de acesso previstas no artigo 5.º e as seguintes condições especiais de acesso:

- a) Sejam indivíduos isolados;
- b) Não disponham de outra resposta habitacional;
- c) Não apresentem patologias que, pela sua natureza, coloquem em risco os restantes residentes;
- d) Não dependam totalmente de terceira pessoa;
- e) Não apresentem dependência de álcool e/ou de outras substâncias ilícitas.

Artigo 75.º

Renda e despesas por conta de consumos de água, eletricidade e gás

1 – Aos arrendatários que residem em modalidade de residência partilhada é-lhes aplicado o regime de renda apoiada, conforme o artigo 32.º do presente regulamento.

2 – A atualização e revisão do valor da renda é feita nos termos do artigo 36.º do presente regulamento.

3 – Nos termos do artigo 38.º do presente regulamento e do disposto no n.º 4 do artigo 20.º da mencionada Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação poderá o Município de Oliveira do Bairro celebrar acordo de pagamento de dívida.

4 – O pagamento das despesas de consumo de água, eletricidade e gás é da responsabilidade dos residentes da respetiva residência partilhada, equitativamente.

CAPÍTULO V

Alojamento em Modalidade de Arrendamento para Subarrendamento

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 76.º

Conceito, destinatários e objeto

1 – A modalidade de arrendamento para subarrendamento é um apoio ao acesso à habitação através do regime de arrendamento apoiado, mas mobilizando propriedade não municipal, em regime de contrato de arrendamento e subarrendamento.

2 – A operacionalização da modalidade de arrendamento para subarrendamento é financiada pelo Município, correspondendo uma parte do financiamento à verba disponibilizada pelo Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito da candidatura ao 1.º Direito, e outra parte aos recursos próprios inscritos no orçamento municipal.

3 – O Município de Oliveira do Bairro é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo desta modalidade de alojamento, bem como pela consulta pública de arrendamento e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento.

4 – Na condição de sujeito passivo, o Município de Oliveira do Bairro celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis, adiante designados por “senhorios”, que reúnam as condições definidas no presente documento, com a autorização expressa para subarrendamento aos candidatos atribuídos, nos termos previstos neste regulamento.

5 – Na condição de arrendatário, o Município de Oliveira do Bairro coloca os imóveis aludidos no número anterior no mercado de arrendamento municipal, sendo da sua responsabilidade assegurar os procedimentos tendentes ao arrendamento habitacional e respetiva gestão, bem como a atribuição dos imóveis e gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente com quem venha a celebrar contrato.

6 – A celebração do contrato de arrendamento e de subarrendamento é determinada consoante os meios financeiros disponibilizados pelo Município para o programa de arrendamento para subarrendamento.

Artigo 77.º

Vigência da modalidade Arrendamento para Subarrendamento

1 – O alojamento na modalidade de arrendamento para subarrendamento vigora até ao *términus* do último contrato de arrendamento ativo.

2 – As condições gerais definidas no presente capítulo aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município, no âmbito da modalidade de arrendamento para subarrendamento.

3 – O regime fiscal aplicável aos rendimentos que resultem de contratos de arrendamento no âmbito do arrendamento para subarrendamento é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 78.º

Regime aplicável

1 – A contratação de arrendamentos para fins habitacionais no âmbito da modalidade de arrendamento para subarrendamento é precedida de consulta pública de arrendamento, da responsabilidade do Município de Oliveira do Bairro estando sujeita aos princípios gerais constantes no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

2 – Para identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas pelo presente regulamento, o Município de Oliveira do Bairro, em função das necessidades identificadas e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, através das quais seleciona e hierarquiza os imóveis a arrendar e as respetivas condições.

3 – A abertura de consulta pública de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, ou por Vereador que tenha competência delegada para o efeito, com indicação do período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas, nos termos e condições previstos no presente regulamento.

4 – Os contratos de subarrendamento para fins habitacionais são celebrados com o Município de Oliveira do Bairro, de entre as pessoas inscritas para habitação social, tendo em conta as condições de elegibilidade constantes no artigo 97.º

Artigo 79.º

Contratos de arrendamento e subarrendamento

1 – Os contratos de arrendamento e subarrendamento a celebrar cumprem o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, adiante designado por NRAU, e no Código Civil, com as especificidades que resultam das "condições gerais" fixadas pelo Município de Oliveira do Bairro, no âmbito da modalidade de alojamento de arrendamento para subarrendamento.

2 – No que respeita aos contratos de arrendamento, os senhorios:

a) Aceitam de imediato que o Município subarrende parcial ou totalmente os imóveis, em regime de arrendamento apoiado;

b) Reconhecem todas as situações de subarrendamento a celebrar durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;

c) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de Oliveira do Bairro celebre contratos de subarrendamento com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;

d) Renunciam ao direito de se substituírem ao Município de Oliveira do Bairro no subarrendamento.

3 – Nos contratos de subarrendamento, é praticada a renda que resultar da aplicação do regime do arrendamento apoiado, de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 80.º

Valores de renda

1 – O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Oliveira do Bairro é calculado com referência ao valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares no Concelho de Oliveira do Bairro, relativo ao último ano divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE, IP).

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder o valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares do Concelho, relativo ao último ano, divulgado pelo INE, IP.

3 – Os candidatos podem apresentar propostas de valor inferior aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeito de contratualização de arrendamentos.

4 – O valor inicial da renda é o que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Oliveira do Bairro.

5 – As rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ocorrer um ano após o início da vigência do contrato de arrendamento, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas, anualmente publicado no Diário da República.

6 – Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

7 – A primeira renda vence no momento da celebração do contrato de arrendamento e as restantes no 8.º dia útil do mês a que digam respeito.

8 – Aquando da celebração do contrato, o Município de Oliveira do Bairro paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 mês de renda.

Artigo 81.º

Imóveis mobilados

1 – Quando o imóvel a arrendar pelo Município de Oliveira do Bairro esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ter uma majoração de até 10 % do valor da renda proposto, conforme a valorização do imobiliário, que é determinada nos seguintes termos:

a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no formulário de candidatura à contratação de arrendamento;

b) No âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 94.º, o Município de Oliveira do Bairro promove a avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2 – O Município de Oliveira do Bairro notifica o candidato do resultado da avaliação dos bens móveis, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do contrato, que constará do mesmo caso essa majoração seja aceite.

3 – Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com a exclusão dos bens móveis.

Artigo 82.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de 5 anos, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 38.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou pelo Município de Oliveira do Bairro, com a antecedência mínima de 150 dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2 – Em caso de renovação, o Município de Oliveira do Bairro pode denunciar o contrato de arrendamento a qualquer momento, a partir do 7.º ano de vigência, através de notificação enviada ao senhorio com antecedência mínima de 150 dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3 – Em situações excepcionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais fixados nos termos do n.º 28, do artigo 71.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município de Oliveira do Bairro contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 anos.

Artigo 83.º

Estado de conservação

Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os imóveis a arrendar pelo Município de Oliveira do Bairro, devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação.

Artigo 84.º

Obrigações das partes

1 – Durante a vigência do contrato de arrendamento, o senhorio fica obrigado a:

- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido no contrato de arrendamento;
- b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Manter a habitação segurada com apólice multirriscos;

d) Realizar em tempo, e de modo adequado, as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;

e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, de saneamento, de electricidade e de gás, salvo se tais reparações resultarem da falta de prudência ou utilização inadequada pelo subarrendatário.

2 – O Município de Oliveira do Bairro, durante o período de duração do contrato de arrendamento, fica obrigado a:

a) Pagar pontualmente a renda contratada;

b) Assegurar que a utilização da habitação é compatível com o fim habitacional a que se destina, por via de um relatório de monitorização elaborado pelo Município de Oliveira do Bairro, de periodicidade anual.

3 – Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1 do presente artigo, pode o Município substituir-se ao senhorio na contratação ou renovação do seguro multirrisco, constituindo-se como beneficiário do referido seguro, sendo resarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 85.º

Obras ordinárias e extraordinárias da responsabilidade do senhorio

1 – A execução das obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento, são da responsabilidade do senhorio, nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil.

2 – As reparações de carácter urgente, destinadas a suprir ou mitigar situações de risco iminente para a segurança dos residentes da habitação ou de terceiros e a prevenir o agravamento dos danos na habitação ou a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser executadas por pessoa com competência e habilitação adequadas, contratado pelo Município de Oliveira do Bairro ou pelo subarrendatário, sempre que não seja possível a atuação atempada do senhorio.

3 – Sempre que se verificar a necessidade de uma reparação urgente, o Município de Oliveira do Bairro deve, de imediato, comunicar tal facto ao senhorio, bem como a intenção de exercer o direito de compensação pelas despesas com a realização da obra nos termos do n.º 2 do presente artigo.

4 – É da responsabilidade do senhorio a gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração de condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias às partes comuns do prédio.

5 – Excluem-se do disposto no número anterior, as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do mesmo, situação em que o Município de Oliveira do Bairro, diretamente ou por contratação, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

6 – Consideram-se obras extraordinárias aquelas que têm a sua origem em problemas estruturais que ponham em causa a segurança ou as condições de habitabilidade do edifício, bem como a necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

7 – O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum, é da exclusiva responsabilidade do senhorio.

Artigo 86.º

Restituição da habitação

1 – Com o término dos contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Oliveira do Bairro obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições seme-

lhantes àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2 – A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar, conjuntamente, por representantes do senhorio e do Município de Oliveira do Bairro, devendo ser lavrado um Auto, assinado pelas partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município.

3 – Para a verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, podem as partes nomear um perito avaliador devidamente qualificado incumbindo-lhe assessorar a referida vistoria, dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido Auto, de forma definitiva para as partes.

4 – Caso os peritos avaliadores não cheguem a um consenso, será designado, de comum acordo, um terceiro avaliador, ou, na ausência de consenso, é solicitada à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final definitiva para as partes.

5 – Quando se verifique ser necessário realizar obras para cumprimento do estabelecido no n.º 1 do presente artigo, compete ao Município realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao proprietário após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diferente.

Artigo 87.º

Periodicidade da renda

A renda é paga até ao 8.º dia útil de cada mês a que respeite.

SECÇÃO II

Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 88.º

Apresentação de propostas

1 – Podem apresentar ao Município de Oliveira do Bairro propostas de contratualização de arrendamento habitacional, no período de consulta pública de arrendamento, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, usufrutuárias ou superficiárias de imóveis situados na área geográfica do Concelho de Oliveira do Bairro e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito.

2 – À data de celebração dos contratos de arrendamento, os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

- a) Serem constituídos por frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal ou por unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum de prédio ou para a via pública;
- b) Encontrarem-se regularizados no que respeita a registos prediais e situação fiscal;
- c) Condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- d) Autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de tal obrigatoriedade e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- e) Certificado energético;
- f) Apólice de seguro multirrisco em vigor;

g) Livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for para arrendamento de frações mobiladas;

h) Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), quando aplicável.

3 – Para efeitos da alínea b) do número anterior, os herdeiros de herança indivisa podem apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração do contrato de arrendamento com o Município de Oliveira do Bairro, nos termos da medida de arrendamento para subarrendamento.

Artigo 89.º

Exclusões

1 – Não podem candidatar-se:

a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária (AT) ou ao Município de Oliveira do Bairro;

b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Concelho de Oliveira do Bairro, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação e/ou usufruam, por via do seu agregado, de um qualquer programa de habitação municipal, regional ou nacional.

2 – Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Oliveira do Bairro, no âmbito da presente medida, que incidam sobre locados que:

a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, nos últimos 3 anos, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte;

b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;

c) Estejam em mau ou insuficiente estado de conservação e/ou salubridade.

3 – Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior:

a) Os contratos de arrendamento habitacionais que não se renovaram no final do prazo contratado, por acordo entre as partes ou por iniciativa do arrendatário;

b) Os contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos respetivos arrendatários, ainda que antes do prazo contratado;

c) Os contratos de arrendamento habitacionais que, na sequência da decisão judicial transitada em julgado, tenham sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no balcão nacional do arrendamento.

Artigo 90.º

Procedimento e condições das consultas públicas para contratação do arrendamento

1 – Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as condições das Consultas Públicas para a Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da Internet da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, promovendo-se as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.

2 – O anúncio da CPCA identifica obrigatoriamente o prazo em que se mantém válida e eficaz, o montante máximo da despesa a realizar pelo Município durante o aludido prazo e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 91.º

Apresentação de propostas

1 – Durante o prazo fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, ou de quem venha a ser delegada tal competência, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a indicar no despacho, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave móvel digital.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de forma completa e visível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3 – No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pelo Município, os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado da mesma, juntando documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no artigo 80.º;
- f) Indicação da tipologia e da área Bruta Privativa do Imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, quando aplicável;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das condições definidas no presente regulamento.

4 – Nas situações previstas no artigo 81.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5 – Pretendendo os interessados submeter à medida de arrendamento para subarrendamento mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, devem preencher tanta formulários de candidatura quantos os imóveis candidatados, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

6 – Sempre que as condições técnicas o não permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da internet a definir no despacho referido no n.º 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o, em formato pdf, para o endereço de correio eletrónico definido.

7 – Os interessados podem, ainda, apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à sede do Município de Oliveira do Bairro ou pessoalmente no Balcão de Atendimento Integrado.

8 – A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições estabelecidas, determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes.

Artigo 92.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 meses.

Artigo 93.º

Tramitação das CPCAs

1 – No prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 91.º, o Município notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da aceitação, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 94.º, ou da exclusão.

2 – Na análise das propostas, pode o Município solicitar documentação ou informação complementar e conceder um prazo para o efeito.

3 – As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações do Município.

4 – Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que tem lugar a vistoria ao imóvel, que é agendada nos 10 dias úteis seguintes à data do respetivo envio.

Artigo 94.º

Verificações Técnicas

1 – As verificações técnicas do imóvel são realizadas pelo Município de Oliveira do Bairro, ou por quem este indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e verificação da conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 91.º, e com a renda proposta e valorização do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 81.º

2 – A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e do Município.

3 – A ficha técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 95.º

Decisão de contratar

1 – O Município de Oliveira do Bairro não fica obrigado a celebrar um determinado número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.

2 – As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pelo Município.

3 – A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação do critério de avaliação, a ser publicado no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

a) Valor da renda proposto por €/por m² de área bruta privativa – 60 %;

b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pelo Município, nos termos do artigo 94.º - 40 %.

4 – Em caso de empate, é efetuada a seleção com recurso a sorteio.

5 – O sorteio far-se-á por extração de bolas numeradas e colocadas no interior de um saco opaco, sendo extraídas manualmente pelo Presidente da Câmara ou alguém por este designado para o fim.

6 – No prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data da conclusão da avaliação, o Município notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para os efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos.

Artigo 96.º

Comunicações à Autoridade Tributária

Nos cinco dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento, o senhorio deve promover, nos termos legais, ao registo do arrendamento junto da AT.

SEÇÃO III

Subarrendamento – Processo de atribuição de imóveis para subarrendamento

Artigo 97.º

Condições especiais de acesso

A atribuição de fogos, arrendados pelo Município de Oliveira do Bairro para subarrendamento, a candidatos, obedece ao disposto no presente regulamento, com as seguintes ressalvas:

- a) Podem efetuar candidatura agregados identificados na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Oliveira do Bairro, tendo em conta a candidatura do Município ao Programa 1.º Direito;
- b) Para acesso a esta modalidade de arrendamento, será ainda tido em conta que o valor da simulação de renda apoiada do agregado terá de ser superior a 15 % do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS), com vista a considerar o valor do financiamento previsto para este programa através de candidatura ao Programa 1.º Direito.

Artigo 98.º

Regime do Contrato de subarrendamento

1 – O contrato de subarrendamento é celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação é disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.

2 – Quando se verificar desconformidade entre a celebração dos contratos de arrendamento e subarrendamento, é deduzido o tempo de vigência eventualmente decorrido do contrato de arrendamento no prazo de duração de contrato de subarrendamento.

3 – O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

CAPÍTULO VI

Programa de Arrendamento Acessível de Oliveira do Bairro

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 99.º

Objeto

O presente capítulo estabelece a forma e as condições de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível de Oliveira do Bairro, doravante designado como Programa "Arrendamento acessível", enquanto programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a promover o arrendamento de habitação por pessoas que residam ou trabalhem no Município da Oliveira do Bairro, com base em rendas inferiores às praticadas no mercado.

Artigo 100.º

Âmbito

O presente capítulo é aplicável a contratos de arrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas do Município da Oliveira do Bairro.

SECÇÃO II

Acesso

Artigo 101.º

Condições especiais de acesso

1 – Pode candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível, no âmbito do Programa “Arrendamento acessível”, o candidato/agregado que cumulativamente com as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente regulamento e que resida ou trabalhe no Município de Oliveira do Bairro.

2 – O rendimento anual do agregado habitacional, no ano fiscal anterior ao da candidatura, deve ser igual ou inferior aos valores definidos na Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, na sua atual redação, a qual regulamenta os limites máximos para efeitos de elegibilidade ao Programa de Apoio ao Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio na sua atual redação, ou aos valores que venham posteriormente a ser legalmente definidos para tal efeito.

3 – No caso de habitações financiadas pelo Programa 1.º Direito e pelo Programa de Recuperação e Resiliência, o rendimento médio mensal do agregado deverá ser inferior a quatro vezes, o Indexante dos Apoios Sociais (IAS) devendo o cálculo ser efetuado tendo por base o previsto nos artigos 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho na sua atual redação.

4 – O valor da renda da habitação, determinada nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio e da Portaria 176/2019, de 6 de junho, ambos na sua atual redação, tem de corresponder a uma taxa de esforço igual ou inferior a 35 % do rendimento médio mensal do agregado habitacional.

Artigo 102.º

Impedimentos

1 – Ainda que se encontrem reunidos os requisitos de elegibilidade previstos no artigo anterior, além dos impedimentos constantes no artigo 6.º do presente regulamento, ficam impedidos de acceder ao Programa “Arrendamento acessível”, os agregados cujos elementos apresentem dívidas à AT e à Segurança Social.

2 – As situações previstas na parte final do número anterior podem não constituir impedimento se, até ao término da fase de audiência dos interessados, for feita prova da cessação, pagamento da dívida ou celebrado acordo para pagamento de dívida com a respetiva entidade, devendo entregar comprovativo do mesmo.

SECÇÃO III

Habitações

Artigo 103.º

Fim das habitações

1 – Os contratos de arrendamento celebrados no âmbito do Programa “Arrendamento acessível” têm exclusivamente por finalidade a habitação permanente do agregado habitacional.

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

Artigo 104.º

Tipologia habitacional

1 – Nos contratos de arrendamento a celebrar ao abrigo do Programa “Arrendamento acessível”, a tipologia da habitação deve observar os limites máximos definidos na Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, na sua atual redação.

2 – A tipologia da habitação pode ser superior à prevista no número anterior nos casos em que o preço da renda mensal cumpra os limites previstos para a tipologia adequada ao agregado habitacional.

SECÇÃO IV

Registo

Artigo 105.º

Registo da candidatura

1 – O registo de candidatura no âmbito do Programa “Arrendamento acessível” deverá ser submetido através de formulário constante na página institucional do Município da Oliveira do Bairro.

2 – A submissão do registo de candidatura origina a atribuição de um número e a emissão de um comprovativo de entrega, os quais serão comunicados através do correio eletrónico indicado no respetivo registo.

3 – Durante o período definido para submissão do registo de candidatura, os candidatos são responsáveis por atualizar as informações constantes no mesmo, sempre e assim que se verifiquem quaisquer alterações.

4 – O registo de candidatura deve referir-se a uma única habitação, ainda que existam várias habitações a concurso.

5 – Os agregados habitacionais podem, a qualquer momento, desistir do registo de candidatura apresentado.

Artigo 106.º

Elementos do registo de candidatura

O registo de candidatura deve indicar expressamente:

- a) A habitação a que se candidata;
- b) O endereço de correio eletrónico do candidato;
- c) A composição do agregado habitacional;
- d) Os dados de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado habitacional;
- e) O rendimento anual de todos os elementos que integram o agregado habitacional.

Artigo 107.º

Lista

Findo o período definido para submissão dos registos de candidatura e, mediante a verificação da correta instrução destes, será elaborada uma lista para efeitos de sorteio, publicitada na página institucional eletrónica do Município da Oliveira do Bairro, em www.cm-olb.pt.

SECÇÃO V

Procedimento de atribuição

Artigo 108.º

Concurso por sorteio

1 – A atribuição de habitação no âmbito do Programa “Arrendamento Acessível” efetua-se mediante concurso por sorteio, o qual decorre em ato público, em data, hora e local publicitados na página institucional eletrónica do Município da Oliveira do Bairro, em www.cm-olb.pt.

2 – São considerados, para efeitos de sorteio, os registo de candidatura validados ao concurso e constantes da lista a que se refere o artigo anterior.

3 – O sorteio far-se-á por extração de bolas numeradas e colocadas no interior de um saco opaco, sendo extraídas manualmente pelo Presidente da Câmara ou alguém por este designado para o fim.

4 – O resultado do concurso é publicitado na página institucional eletrónica do Município, mediante lista ordenada por ordem de saída no sorteio.

Artigo 109.º

Validade do concurso

O resultado do sorteio é válido até à atribuição de todas as habitações em concurso, extinguindo-se o mesmo nessa data.

Artigo 110.º

Reafetação de habitações devolutas

Após a extinção do concurso, as habitações que fiquem disponíveis por cessação do contrato de arrendamento, por acordo entre as partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, serão objeto de uma nova edição do Programa “Arrendamento acessível”, nos termos do presente regulamento.

Artigo 111.º

Pedido de reatribuição de habitação

1 – O titular de contrato de arrendamento de habitação, atribuída no âmbito do presente regulamento, pode manifestar interesse na reatribuição de outra habitação, devendo para o efeito, efetuar candidatura no âmbito de uma nova edição do Programa “Arrendamento Acessível”.

2 – A reatribuição de habitação, nos termos do número anterior, pressupõe a cessação do contrato de arrendamento anteriormente celebrado.

SECÇÃO VI

Formalização de candidatura

Artigo 112.º

Comprovativo das declarações

1 – Para efeitos de atribuição de habitação, será solicitada a documentação elencada nos números 1 e 4 do artigo 7.º do presente regulamento, ao dobro dos candidatos melhor posicionados na lista resultante do sorteio, face ao número de habitações a concurso.

2 – As habitações serão atribuídas por ordem de sorteio, pelo que, os candidatos posicionados para além do número de habitações a concurso, procederão à entrega da documentação enquanto suplentes na lista de atribuição.

Artigo 113.º

Análise das candidaturas

1 – A análise das candidaturas é da competência da Unidade Orgânica responsável, o qual pode efetuar, oficiosamente, as diligências que se mostrem necessárias para confirmar a veracidade dos elementos constantes do processo de candidatura, ou solicitar a submissão de documentos complementares e esclarecimentos adicionais.

2 – Constitui fundamento de indeferimento das candidaturas, após a respetiva análise:

- a) O incumprimento de qualquer um dos requisitos de elegibilidade previstos nos artigos 5.º e 101.º ou a verificação de algum dos impedimentos previstos no artigo 6.º e 102.º do presente regulamento;
- b) O registo de candidatura não conter os elementos a que se refere o artigo 106.º ou a candidatura não ser acompanhada dos documentos a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
- c) O registo de candidatura ou a candidatura conterem informações ou documentos falsos, incompletos ou inexatos.

3 – Após a análise é elaborada proposta de decisão final de admissão ou exclusão das candidaturas, a qual é submetida a audiência dos interessados, nos termos previstos nos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

4 – As candidaturas analisadas pelos serviços municipais serão objeto de decisão final pela Câmara Municipal da Oliveira do Bairro.

5 – A lista final das candidaturas aprovadas será publicitada na página institucional eletrónica do Município da Oliveira do Bairro.

SECÇÃO VII

Contratos de arrendamento

Artigo 114.º

Celebração do contrato

1 – A atribuição das habitações concretiza-se com a outorga de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais a celebrar entre o candidato selecionado e o Município da Oliveira do Bairro.

2 – O contrato de arrendamento a que se refere o número anterior é celebrado nos termos do disposto no Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação.

3 – Os candidatos são notificados para a assinatura do contrato de arrendamento, sendo que a não comparecência injustificada do candidato na data e local indicados para a assinatura do contrato de arrendamento implica a sua exclusão do concurso "Arrendamento acessível".

Artigo 115.º

Prazo de arrendamento

Os contratos de arrendamento são celebrados pelo prazo, de cinco anos, renovável por período estipulado entre as partes.

Artigo 116.º

Contratação de serviços

O arrendatário encontra-se obrigado a apresentar prova da contratação dos serviços essenciais relativos à habitação arrendada, nomeadamente de fornecimento de água, eletricidade e gás (se aplicável), no prazo de 20 dias após a celebração do contrato de arrendamento.

Artigo 117.º

Seguros

Após a celebração do contrato de arrendamento, os arrendatários ao abrigo do Programa "Arrendamento acessível" são obrigados a contratar os seguros de arrendamento, previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, na sua atual redação, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho, na sua atual redação.

Artigo 118.º

Valor da renda

1 – A renda mensal das habitações a disponibilizar no âmbito do Programa "Arrendamento acessível" será conforme os limites estabelecidos no artigo 10.º do Programa de Apoio ao Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual redação.

2 – Para efeitos do previsto na alínea f) do n.º 7 do Anexo II da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, na sua atual redação, os seguintes coeficientes de qualidade e conforto (Cq), serão iguais a 0,00 dado que qualquer que seja a habitação atribuída não cumpre quer os elementos majorativos, quer os minorativos:

a) Elementos Majorativos:

- i) Piscina
- ii) Campo de Ténis
- iii) Equipamentos de Lazer
- iv) Qualidade Construtiva
- v) Localização Excepcional
- vi) Climatização
- vii) Localização e Operacionalidade relativas

b) Elementos Minorativos:

- i) Inexistência de Cozinha
- ii) Inexistência de instalações sanitárias
- iii) Inexistência de redes públicas
- iv) Inexistência de ruas pavimentadas
- v) Existência de áreas inferiores às regulamentares
- vi) Localização e Operacionalidade relativas

Artigo 119.º

Atualização da renda

O valor da renda será atualizado, anualmente, nos termos do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 120.º

Incumprimento contratual

1 – Sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que possa decorrer para o arrendatário ou restantes elementos do agregado habitacional, constitui incumprimento contratual, designadamente:

- a) O incumprimento do dever de contratação dos serviços essenciais, e dos seguros obrigatórios, previstos nos artigos 116.º e 117.º respetivamente;
- b) O incumprimento dos deveres decorrentes do contrato de arrendamento;
- c) A prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meios fraudulentos.

2 – A verificação da ocorrência de qualquer uma das situações previstas no número anterior determina a resolução do contrato de arrendamento por parte do Município, e o impedimento, pelo período de cinco anos a contar da data da ocorrência, da participação do candidato/agregado no Programa "Arrendamento acessível".

CAPÍTULO VII

Subsídio de Apoio ao Arrendamento

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 121.º

Objeto

1 – O Subsídio de Apoio ao Arrendamento, seguidamente designado apenas por SAR, é atribuído pelo Município de Oliveira do Bairro aos agregados familiares e/ou habitacionais que apresentem dificuldades em aceder ou manter um contrato de arrendamento para habitação ou parte de habitação no mercado de arrendamento.

2 – O SAR consubstancia-se num subsídio a fundo perdido e é financiado através de verba inscrita em orçamento e opções do Plano de cada ano, tendo como limite os montantes aí fixados, podendo a mesma ser reforçada, em caso de necessidade.

Artigo 122.º

Âmbito

1 – As normas regulamentares que constam deste capítulo são aplicáveis ao candidato/agregado que cumpra cumulativamente com as condições de acesso definidas no artigo 5.º e no artigo 124.º do presente regulamento.

2 – O SAR pode abranger duas modalidades de alojamento:

- a) Habitação;
- b) Parte de habitação.

3 – O acesso ao SAR será sempre uma medida subsidiária a outros programas promovidos pela Administração Direta do Estado.

Artigo 123.º

Duração dos apoios

1 – O SAR é atribuído com carácter mensal, pelo período de 12 meses, de novembro a outubro do ano seguinte, até ao máximo de 36 meses, equivalente a 3 anos seguidos ou intercalados, exigindo sempre a realização de nova candidatura, no mês de junho de cada ano.

2 – O mesmo agregado só pode voltar a candidatar-se ao SAR no prazo de 5 anos, contados a partir do mês seguinte ao 36.º mês de atribuição de apoio.

3 – Excepcionalmente, em situações devidamente fundamentadas, por relatório técnico, poderá ser atribuído, no mês de novembro e apenas no primeiro ano de atribuição, de forma cumulativa o apoio referente a 3 meses/3 rendas, para fazer face a pagamentos de renda em atraso (relativos aos meses de agosto, setembro e/ou outubro), ficando o beneficiário obrigado à posterior entrega dos comprovativos de pagamento da renda, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar do dia seguinte ao do pagamento do apoio.

4 – O valor total do apoio atribuído nas condições referidas no número anterior funcionará apenas como "adiantamento", na medida em que o remanescente será fracionado pelos 11 meses restantes (dezembro a outubro).

5 – Os agregados unipessoais ou constituídos exclusivamente por elementos com idade igual ou superior a 65 anos, ou com idade inferior desde que portadores de deficiência e ou incapacidade permanente e definitiva devidamente comprovada mediante apresentação de atestado médico de incapacidade multiúso, em situação de grave vulnerabilidade que perfaçam os 36 meses de atribuição do SAR sem que seja possível o imediato encaminhamento para outro regime de apoio à habitação, ou para os quais se considere que a manutenção do contrato de arrendamento com apoio ao arrendamento é a resposta mais indicada, serão encaminhados para realização de nova candidatura ao SAR, não se aplicando, nestes casos, o limite máximo de duração do apoio definido nos números 1 e 2. Estas situações assumem, todavia, um carácter de exceção, obrigando à devida identificação e fundamentação na informação de proposta de admissão e atribuição do apoio.

6 – Sempre que um ou mais elementos de um agregado beneficiário do SAR se autonomize e passe a constituir-se como um novo agregado pode apresentar candidatura ao SAR, tanto na qualidade de titular de candidatura como de beneficiário, aplicando-se os prazos estabelecidos nos números 1 e 2, contado a partir desta nova candidatura.

7 – Em caso de alteração do titular do contrato de arrendamento por morte, divórcio ou outro motivo de força maior e o direito à ocupação da habitação objeto de apoio se mantenha para os restantes elementos do agregado, o direito à continuidade do apoio pode também manter-se, desde que se mantenham as respetivas condições de elegibilidade. Nesses casos, o período anterior de benefício do SAR pelos restantes membros do agregado não é considerado para efeitos de contabilização do limite máximo de duração de apoio.

8 – Em contrapartida, caso o anterior titular venha, posteriormente, a constituir-se como titular de outra candidatura, o tempo em que beneficiou do SAR, ainda que noutro agregado, é contabilizado para efeitos de contabilização do limite máximo de duração de apoio.

9 – Nas situações em que um candidato/agregado beneficie do SAR por um período igual ou inferior aos 12 meses previstos, por cessação do mesmo antes desse término, por motivo de melhoria da sua situação socioeconómica ou por outros motivos e volte a realizar candidatura no ano seguinte ou noutras anos posteriores, esse tempo contará para efeito do cômputo do período total de 36 meses previsto no n.º 1 do presente artigo.

SECÇÃO II

Acesso

Artigo 124.º

Condições especiais de acesso

Pode candidatar-se ao SAR candidato/agregado que cumprimentivamente com as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente regulamento e com as seguintes condições especiais de acesso:

- a) Possua um contrato de arrendamento habitacional devidamente registado na AT;
- b) Possua um contrato de promessa de arrendamento habitacional com início previsto no mês de novembro;
- c) Não exista qualquer grau de parentesco entre os elementos do agregado e o senhorio;
- d) A habitação ou parte de habitação objeto de apoio se constitua como residência permanente de todos os elementos do agregado e o seu domicílio fiscal;
- e) A habitação objeto de apoio disponha de autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensada por ter sido inscrita na matriz antes de tal obrigatoriedade e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- f) O valor da renda mensal deverá a obedecer aos limites máximos definidos pela Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio na sua atual redação, para o ano a que respeita o subsídio;
- g) O agregado não beneficie de contrato para habitação celebrado com a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, em regime de arrendamento apoiado ou acessível;
- h) A condição referida na alínea anterior não exclui, no entanto, a possibilidade de realização simultânea de candidatura ao SAR e a habitação em regime de arrendamento apoiado ou acessível. Nesses casos, o SAR é imediatamente cessado logo que o agregado seja realojado. Em situações de sobrelocação ou de autonomização de um ou mais elementos do agregado, este condicionalismo não é aplicável aos elementos que mantenham o contrato de arrendamento na habitação objeto de atribuição do SAR, desde que os mesmos reúnam condições para essa atribuição;
- i) O agregado não beneficie, em simultâneo, de qualquer outro apoio municipal ou estatal para o mesmo fim, salvo situações de carácter complementar e/ou eventual, devidamente fundamentadas em que o apoio prestado se revele insuficiente ao grau e natureza de necessidades do agregado;
- j) O disposto na alínea anterior não se aplica às situações abrangidas pelo apoio extraordinário às famílias para o pagamento da renda, definido no Decreto-Lei n.º 20-B/2023 de 22 de março, na sua atual redação;
- k) O valor do subsídio obtido nos termos do presente regulamento poderá ser acumulado com o apoio extraordinário à renda previsto no Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, na sua atual redação, passando o valor do subsídio de apoio ao arrendamento do Município de Oliveira do Bairro a corresponder à diferença entre o valor concedido ao abrigo do referido regime extraordinário e o valor previsto no n.º 3 do artigo 129.º;
- l) A tipologia da habitação arrendada seja adequada ao agregado, conforme o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, na sua atual redação;
- m) Poderá ser admitida tipologia inferior à considerada adequada, se se considerar que existe evidente dificuldade no mercado de arrendamento em conseguir alternativa de tipologia adequada, a preço acessível ao orçamento. Esta dificuldade não deve, no entanto, dispensar o compromisso por parte do candidato, mediante declaração escrita, de procura ativa de outra habitação de tipologia adequada e com arrendamento acessível;
- n) Poderá ser admitida tipologia imediatamente superior ao previsto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, na sua atual redação, caso algum dos membros do agregado for portador de um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;

o) Nos restantes casos em que a tipologia seja superior à considerada adequada, o valor da renda que será considerado para o cálculo do apoio será sempre o correspondente ao valor máximo de renda para a tipologia adequada, conforme o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, na sua atual redação;

p) Só serão admitidas candidaturas relativas a parte de habitação por agregados constituídos por 1 ou 2 pessoas;

q) O valor máximo de renda das candidaturas relativas a parte de habitação é de 80 % do valor máximo de renda estabelecido para T0, conforme o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, na sua atual redação;

r) O agregado não apresentar um rendimento médio mensal corrigido superior ao previsto na Tabela seguinte:

N.º de elementos do agregado	Coeficiente do Salário Mínimo Nacional
1	1
2	1
3	1
4	0,8
5 ou mais	0,7
6	0,6
7 ou +	0,55

s) O valor da renda contratada represente uma taxa de esforço sobre o RMMC superior a 20 %.

Artigo 125.º

Titular da candidatura

As candidaturas devem ser formalizadas pelo titular do contrato de arrendamento, através do preenchimento de formulário próprio, do qual constará a identificação de todos os elementos que integram o agregado, acompanhado dos elementos instrutórios, aplicáveis em função da situação de cada pessoa que integra esse mesmo agregado.

Artigo 126.º

Renovação do apoio

1 – O processo de renovação do apoio ocorre em paralelo com o período normal de novas candidaturas ao SAR, o qual decorre durante o mês de junho.

2 – As candidaturas para renovação consecutiva do apoio ficam obrigadas apenas à entrega dos documentos relativos à confirmação dos elementos do agregado e respetivos rendimentos e situação profissional, exceto nos casos em que tenha havido alterações na situação relativa aos restantes documentos instrutórios do processo.

Artigo 127.º

Cálculo do rendimento médio mensal

1 – O rendimento médio mensal do agregado corresponde ao duodécimo da soma dos rendimentos anuais de todos os elementos do agregado.

2 – Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses em causa.

Artigo 128.º

Cálculo do rendimento médio mensal corrigido

1 – O rendimento médio mensal corrigido obtém-se pela aplicação das seguintes deduções ao rendimento médio mensal, desde que devidamente comprovadas:

Fator de dedução		Coeficiente sobre o RMM
Filhos menores ou dependentes	1	0,2
	2	0,3
	3 ou mais	0,4
Doença grave		0,4
Deficiência (comprovado por atestado multiusos)	Grau de incapacidade $\geq 60 < 80$	0,5
	Grau de incapacidade ≥ 80	0,6
Por cada elemento com idade igual ou superior a 65 anos		0,3
Agregado monoparental		0,3
Agregado unipessoal com RBM \leq ordenado mínimo		0,3
Vítima de violência doméstica com estatuto de vítima		0,3

2 – Os fatores de dedução podem ser cumulativos. O coeficiente é aplicado em função do RMM do agregado e não pode ultrapassar 90 % do mesmo. Quando o valor for superior contabiliza-se o valor correspondente aos 90 %.

Artigo 129.º

Forma de cálculo e valor do apoio

1 – O cálculo do valor do apoio é feito tendo por base a seguinte fórmula:

$$(RM \times 100)/RMMC$$

sendo:

RM = Renda Mensal

RMMC = Rendimento Médio Mensal Corrigido

2 – Quando o valor da renda é superior ao valor de renda máxima admitida (RMA) considera-se o valor desta última.

3 – O valor do apoio deverá respeitar os seguintes limites:

Valor do apoio

Escalão				
I	II	III	IV	V
$20 < RMx100/RMBC$ ≥ 24	$25 < RMx100/RMBC$ ≥ 30	$30 < RMx100/RMBC$ ≥ 40	$40 < RMx100/RMBC$ ≥ 50	$RMx100/RMBC$ ≥ 50
25€	50€	75€	100€	125€

Artigo 130.º

Avaliação das candidaturas

1 – Compete à Unidade Orgânica responsável a avaliação das candidaturas e a elaboração de informação com proposta das candidaturas a admitir e a excluir e dos apoios a aprovar e o respetivo valor.

2 – A apresentação de proposta para decisão deverá ser apresentada até ao fim do mês de setembro.

3 – Quando se verificar que a verba inscrita no orçamento anual da Câmara Municipal é insuficiente para apoiar todas as candidaturas que reúnem os critérios para serem admitidas, as candidaturas são hierarquizadas em função do critério do menor rendimento médio mensal corrigido.

4 – Quando se verificar empate em função da hierarquização das candidaturas efetuadas nos termos do número anterior, o desempate será efetuado tendo por base os seguintes critérios:

a) Agregados que integrem pessoas com deficiência ou incapacidade com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovada com atestado médico de incapacidade multiússos;

b) Agregados monoparentais que integrem menores;

c) Agregados com pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;

d) Vítimas de violência doméstica com estatuto de vítima.

5 – As verbas referidas no n.º 3 do presente artigo poderão ser reforçadas, em casos excepcionais, devidamente fundamentados.

Artigo 131.º

Pagamento do SAR

1 – O pagamento do SAR é feito mensalmente através de transferência bancária para o IBAN do titular da candidatura indicado na mesma.

2 – Na impossibilidade de pagamento por transferência bancária ou em situações devidamente fundamentadas, o SAR será pago mensalmente na Tesouraria da Câmara Municipal.

3 – O pagamento do SAR implica a prévia entrega do recibo de renda do respetivo mês ou de qualquer outro documento que comprove o seu pagamento, nos termos gerais de direito, exceto nas situações previstas no n.º 3 do artigo 123.º do presente regulamento.

4 – O recibo de renda ou documento comprovativo da despesa pode ser entregue diretamente nos serviços da Unidade Orgânica responsável do Município de Oliveira do Bairro por via postal ou por correio eletrónico para o endereço que venha a ser indicado na notificação de deferimento do apoio.

5 – A transferência do valor do SAR devido deverá ser feita nos 10 dias subsequentes à receção nos serviços do recibo de renda ou documento comprovativo da despesa.

Artigo 132.º

Mudança de residência no decorrer do apoio

O agregado beneficiário do SAR que mude de habitação no decorrer do processo de atribuição do apoio, poderá mantê-lo desde que continue a reunir os requisitos de elegibilidade exigidos e apresente cópia do novo contrato de arrendamento, último recibo de renda logo que disponível e comprovativo de autorização de utilização da habitação da nova habitação.

Artigo 133.º

Alteração, suspensão e cessação do SAR

1 – O SAR poderá ser alterado, suspenso e/ou cessado, antes do fim do período da atribuição inicial ou da sua renovação, sempre que se verifiquem factos que justifiquem o mesmo.

2 – A alteração, suspensão e cessação do apoio será efetuada por decisão do Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada para o efeito, com base na proposta apresentada pela Unidade Orgânica responsável.

3 – Para efeitos do número anterior, o técnico responsável deve comunicar quaisquer alterações que se verifiquem e que sejam relevantes para a concessão do apoio e/ou para a alteração, suspensão ou cessação do mesmo, no menor espaço de tempo daquele em que se verificaram as circunstâncias determinantes daquelas situações e dos quais ele tenha conhecimento.

Artigo 134.º

Alteração do valor do SAR

1 – O valor do SAR pode ser alterado sempre que ocorram circunstâncias que obriguem à reavaliação do processo, tais como:

- a) Alterações no rendimento médio mensal do agregado;
- b) Alterações na constituição do agregado;
- c) Cessação do contrato de arrendamento e/ou realização de novo contrato.

2 – O aumento do valor do SAR por reavaliação do processo está condicionado à disponibilidade de verba e, a ser aprovado, tem efeitos retroativos ao mês de comunicação pelo beneficiário da alteração que motivou esse aumento.

3 – A diminuição do valor do SAR tem efeitos no mês posterior à sua ocorrência, independentemente da data da sua comunicação.

Artigo 135.º

Suspensão do SAR

1 – Constituem motivos de suspensão do SAR:

- a) A não apresentação de documentação solicitada, no âmbito do processo, no prazo máximo de 10 dias úteis, após a receção da notificação efetuada para o efeito;
- b) O incumprimento da entrega do recibo/comprovativo de pagamento da renda, salvo situações devidamente justificadas;
- c) Quando existirem indícios da prática de atos ou omissões por parte dos beneficiários contrários ao regulamentado;
- d) Quando existirem dívidas ao Município;
- e) A pedido do candidato e/ou por proposta dos serviços devido a alteração temporária das condições de atribuição dos apoios;
- f) A transmissão do arrendamento, por morte ou por motivo de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, determina a suspensão imediata da atribuição do SAR e à entrega de documentação para reavaliação dos critérios de elegibilidade.

2 – A confirmação pelos beneficiários da regularidade do cumprimento das obrigações e/ou o retomar das condições de atribuição determina o reinício do processo de atribuição do SAR e o pagamento dos valores relativos ao período de suspensão, exceto nas situações de alteração temporária das condições de atribuição previstas na alínea e) do número anterior.

3 – Nos casos de transmissão do arrendamento, previstas na alínea f) do n.º 1 do presente artigo, caso o transmissário comunique a transmissão, no prazo de 10 dias úteis, a contar da sua ocorrência, manifestando a intenção de continuar a beneficiar do SAR, segue-se o procedimento de avaliação dos requisitos de acesso e cálculo do valor do apoio financeiro ao transmissário, sendo que, em caso de atribuição do SAR, haverá lugar também ao pagamento relativo ao período de suspensão.

Artigo 136.º

Cessação do SAR

1 – A decisão de cessação do SAR ocorrerá nos seguintes casos:

- a) Não apresentação da prova a que se refere o n.º 3 do artigo anterior no prazo de 30 dias após o início da suspensão da prestação;
- b) Quando deixem de se verificar, de forma efetiva, os requisitos de acesso;
- c) Não apresentação do recibo/comprovativo de pagamento da renda por período superior a 3 meses;
- d) A comprovada prestação de falsas declarações ou a omissão de elementos regulamentarmente exigíveis para obtenção do apoio;
- e) O recebimento superveniente de outro apoio, benefício ou subsídio concedido por outra entidade e destinado aos mesmos fins, salvo se for dado conhecimento à Câmara Municipal, e esta, ponderadas as circunstâncias, considerar justificada a complementaridade de respostas de apoio, de acordo com o previsto na alínea i) do artigo 124.º do presente regulamento;
- f) Subarrendamento ou hospedagem do imóvel ou fração arrendada;
- g) A mudança de residência para fora do Município;
- h) Cumprimento de pena de prisão em estabelecimento prisional ou institucionalização em equipamentos financiados pelo Estado, se se tratar de agregado unipessoal;
- i) A não regularização do pagamento de dívidas ao Município nas condições e prazos acordados;
- j) Qualquer outra violação do regulamento que, pela sua gravidade, justifique a cessação.

2 – A cessação do SAR por violação do regulamento pelos motivos enumerados nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 retira ao candidato a possibilidade de nova candidatura pelo período de três anos, bem como, se aplicável, implica a devolução dos montantes recebidos conforme o previsto no artigo 138.º do presente regulamento.

Artigo 137.º

Obrigações dos beneficiários

1 – Os beneficiários SAR ficam obrigados a entregar, junto dos competentes serviços municipais, todos os elementos que lhe sejam exigidos nos termos do regulamento, nomeadamente os que respeitam aos rendimentos auferidos por qualquer um dos membros do agregado.

2 – Verificando-se, no decorrer do processo de avaliação ou atribuição, que o agregado reúne condições para realizar candidatura a qualquer outro tipo de apoio estatal para o mesmo fim, e sendo notificado para esse efeito, fica o mesmo obrigado a proceder à referida candidatura e a informar os serviços da respectiva decisão, no prazo máximo de 10 dias úteis após ser notificado da mesma.

3 – O beneficiário do SAR obriga-se a informar o Município, no prazo de 10 dias úteis, sempre que se verifique alteração das condições que estiveram na base da atribuição do mesmo, designadamente nas seguintes situações:

- a) Alteração do rendimento mensal bruto do agregado;
- b) Alteração do agregado;

- c) Cessação do contrato de arrendamento;
- d) Alteração de morada.

4 – A falta de entrega dos elementos ou informações constantes dos n.ºs 1, 2 e 3 do presente artigo, no prazo estabelecido, implica a imediata suspensão do subsídio, salvo nas situações em que se considere que existem motivos justificativos, tais como:

- a) Doença própria ou de um membro do agregado que seja impeditiva do cumprimento da obrigação;
- b) As entidades competentes não emitam os documentos solicitados dentro do prazo estipulado.

Artigo 138.º

Reposição de apoios por incumprimento

Sempre que se verifique que o SAR foi atribuído de forma indevida com base em falsas declarações, o beneficiário deve proceder à restituição dos valores recebidos à Câmara Municipal de Oliveira do Bairro com agravamento de 50 %, ficando impedido, por um período de três anos, de beneficiar do apoio previsto no presente regulamento, sem prejuízo da efetivação das responsabilidades civis ou criminais a que houver lugar.

CAPÍTULO VIII

Apoios para Melhoria das Condições Habitacionais

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 139.º

Âmbito

O presente capítulo estabelece as regras de acesso ao apoio económico para a realização de melhorias habitacionais, a conceder pelo Município de Oliveira do Bairro, aos municípios que reúnam as condições referidas nos artigos 5.º e 144.º do presente regulamento, sendo aplicável a toda a área geográfica do concelho de Oliveira do Bairro.

Artigo 140.º

Tipo de apoios

1 – No âmbito do presente regulamento, pode ser atribuído:

- a) Apoio económico, nomeadamente para a realização das seguintes operações urbanísticas:
 - i) Obras de conservação, reparação/manutenção, reconstrução, alteração e reabilitação de edifícios destinados a habitação que apresentem deficientes condições de habitabilidade, incluindo ligação às redes de abastecimento de água, saneamento e eletricidade;
 - ii) Obras de ampliação de habitações ou conclusão de obras em edifícios que estejam inacabados;
 - iii) Melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento ou de doenças crónicas debilitantes;

iv) Promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada (com incapacidade igual ou superior a 60 % devidamente comprovada por AMIM) ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações, nomeadamente mediante aplicação das Normas Técnicas de Acessibilidades.

b) Outros apoios:

i) Elaboração de projetos de arquitetura e/ou especialidades necessários à instrução de pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a obras de construção e/ou conservação, alteração e/ou ampliação e/ou reconstrução de edifícios destinados a habitação;

ii) Elaboração de projetos de arquitetura e/ou especialidades necessários à instrução de pedido de legalização de edificações existentes (e desde que tenham enquadramento nas normas legais e regulamentares aplicáveis) referente a obras de construção e/ou alteração e/ou ampliação de edifícios destinados ao uso habitacional;

iii) Elaboração das peças escritas e desenhadas necessárias à instrução de pedidos de utilização para habitação.

2 – O Município apenas atribuirá os apoios previstos no n.º 1 do presente artigo desde que, esteja garantido que a operação urbanística a executar, tenha o necessário título administrativo em sede de Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), bem como, desde que, garantidamente, o agregado reúna condições financeiras para fazer face às obras necessárias para repor a legalidade.

3 – Nos apoios referentes às operações urbanísticas previstas na subalínea ii) da alínea a) do n.º 1 do presente artigo, têm-se de ter como referência os limites máximos da área bruta de construção, de acordo com a respetiva tipologia conforme o previsto na Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação.

4 – Os apoios a atribuir pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro são financiados através de verbas inscritas em orçamento e em grandes opções do plano.

Artigo 141.º

Cumulação de apoios

1 – Os apoios previstos no artigo anterior podem ser cumulados com apoios atribuídos pela administração direta do estado ou fundos europeus quando autorizados pelas entidades financiadoras.

2 – A cumulação com outros apoios processa-se da seguinte forma:

a) As candidaturas submetidas ao abrigo do 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que não sejam comparticipadas a 100 % pelo IHRU ou fundos europeus, podem ser candidatadas no âmbito do presente capítulo, no que diz respeito à diferença do valor comparticipado e o custo da obra, devendo para o efeito, ser demonstrado pelo candidato/agregado a impossibilidade de suportar aquela diferença;

b) O apoio previsto na subalínea iv) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior é comparticipado em 100 % no valor que resulte da diferença entre o custo da obra e o valor do financiamento aprovado quando seja efetuada candidatura a apoios previstos ao nível da administração direta do estado ou mediante candidaturas a fundos europeus.

3 – O apoio referido na alínea b) no número anterior é concretizado mediante candidatura que deverá ser efetuada no máximo de 90 dias após a conclusão da obra, para dispensa de devolução do valor correspondente à diferença entre o custo da obra e do financiamento aprovado.

Artigo 142.º

Valores dos apoios

1 – As candidaturas submetidas ao abrigo do presente capítulo que não cumulem com outros apoios, são comparticipadas a 50 % pelo Município, até ao máximo de 10.000€, devendo para o efeito

ser apresentado no mínimo 3 orçamentos e garantia de capacidade financeira do candidato/agregado para conclusão da obra, nomeadamente no que diz respeito ao pagamento dos restantes 50 % do valor da obra.

2 – Anualmente serão apoiadas as candidaturas até ao limite máximo de dotação orçamental disponibilizado.

3 – O valor máximo referido no número anterior pode ser alterado por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 143.º

Fim das habitações

1 – As habitações cuja reconstrução, conservação, beneficiação, ampliação ou conclusão tenham sido financiadas ao abrigo do presente capítulo, destinam-se única e exclusivamente a habitação própria permanente dos proprietários.

2 – Sempre que não hajam decorridos cinco anos sobre a data da atribuição do subsídio, a utilização da habitação para fim diferente do previsto no número anterior ou a sua alienação em idêntico prazo, determina o reembolso ao Município do valor do apoio atribuído, atualizado de acordo com a taxa anual de inflação, sendo contabilizados os respetivos juros de mora, contados a partir do prazo da notificação para a sua devolução.

3 – Excetuam-se do disposto no número anterior as transmissões *mortis causa*.

Artigo 144.º

Condições especiais de admissão

1 – Pode candidatar-se à atribuição dos apoios previstos nas subalíneas i), ii) e iii) da alínea a) e nas subalíneas i), ii) e iii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 140.º o candidato/agregado que cumpra cumulativamente com as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente regulamento e com as seguintes condições especiais de acesso:

a) O agregado familiar apresentar um rendimento mensal corrigido de valor igual ou inferior ao valor da retribuição mínima mensal garantida ao ano a que reportam os rendimentos;

b) A habitação objeto do pedido terá de estar devidamente licenciada ou não ter sido rejeitada a comunicação prévia, nos termos da lei;

c) A habitação objeto do pedido não pode ter sido apoiada pelo Município de Oliveira do Bairro no âmbito do presente regulamento há menos de 5 anos;

d) As obras a executar na habitação objeto do pedido terão de estar devidamente licenciadas ou com comunicação prévia apresentada e/ou título de utilização para habitação ou ser suscetíveis de legalização nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis. No caso de se tratar de obras isentas de controlo prévio, as mesmas devem estar em situação regular e com comunicação de início de obras à Câmara Municipal, nos termos legais;

e) Comprovar documentalmente a capacidade financeira para suportar o valor necessário para conclusão da obra, correspondente à parte não apoiada no âmbito da candidatura.

2 – Pode candidatar-se à atribuição dos apoios previstos na subalínea iv) da alínea a) do n.º 1 do artigo 140.º do presente Regulamento o candidato/agregado que cumpra cumulativamente com as condições de acesso previstas nas alíneas a) e d) dos n. os 1 e 2 do artigo 5.º do presente regulamento e com as seguintes condições especiais de acesso:

a) Ter candidatura aprovada a apoio de um programa da administração direta do estado ou outro tipo de financiamento para melhoria das acessibilidades na habitação;

b) Que seja titular ou que exista no agregado familiar outra pessoa com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 % devidamente atestada por atestado médico de incapacidade multiússos.

3 – Pode candidatar-se à atribuição do apoio previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 141.º do presente capítulo o candidato/agregado que cumpra cumulativamente com as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente regulamento e com as seguintes condições especiais de acesso:

a) O agregado familiar apresentar um rendimento mensal corrigido de valor igual ou inferior ao valor da retribuição mínima mensal garantida ao ano a que reportam os rendimentos;

b) Ter candidatura aprovada a apoio financeiro no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ou a fundos europeus e termo de aceitação assinado;

c) Comprovar documentalmente a incapacidade financeira para suportar a diferença entre o custo da obra e o valor do financiamento atribuído por entidade da administração direta do estado ou fundos europeus.

SECÇÃO II

Da Atribuição

Artigo 145.º

InSTRUÇÃO DOS PROCESSOS DE CANDIDATURA

1 – A Unidade Orgânica responsável organiza as candidaturas em processos individuais que podem ser instruídos com outros documentos existentes nos seus serviços ou oficiosamente venha a obter noutros organismos.

2 – As candidaturas são analisadas preliminarmente pela Unidade Orgânica responsável e pela Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística.

Artigo 146.º

ExCLUSÃO E ADMISSÃO CONDICIONAL DAS CANDIDATURAS

1 – São excluídas as candidaturas que:

a) Não observem as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente regulamento, as condições especiais de acesso previstas no artigo 144.º do presente regulamento;

b) Sejam entregues fora do prazo de candidatura, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 8.º do presente regulamento.

2 – São admitidas condicionalmente as candidaturas que não estejam instruídas com os documentos exigidos nos termos do artigo 7.º

3 – Para os efeitos do número anterior é concedido um prazo, de 10 dias úteis, para entrega dos documentos em falta, findo o qual as candidaturas são excluídas.

Artigo 147.º

ANALISE PRELIMINAR

As candidaturas admitidas nos termos do artigo anterior são instruídas pelos serviços com relatório relativo:

a) À verificação das condições especiais de admissão previstas no artigo 144.º;

b) À estimativa orçamental dos pedidos de alteração, ampliação, reconstrução e ou conservação da habitação;

c) Viabilidade de cumprimento das normas urbanísticas e leis em vigor nomeadamente: regulamento do Plano Diretor Municipal, Regulamento Urbanístico do Município de Oliveira do Bairro, Regime Geral de Edificações Urbanas, Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, designadamente quanto às obras de que a habitação carece.

Artigo 148.º

Critérios de desempate

Quando as candidaturas admitidas resultam em um somatório que ultrapassa a dotação orçamental disponível, o desempate deverá ser efetuado de acordo com os seguintes critérios:

- a) Menor Rendimento Mensal Corrigido;
- b) Existência de menores em risco;
- c) Existência de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Existência de pessoas com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 % devidamente comprovada por AMIM ou outras pessoas com especiais problemas de mobilidade ou doenças crónicas devidamente atestadas por declaração médica.

Artigo 149.º

Comissão de Análise das Candidaturas

1 – A análise das candidaturas, de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 147.º, é efetuada por uma comissão constituída para o efeito, por despacho do Presidente da Câmara ou pelo Vereador com competência delegada para o efeito, designada por Comissão de Análise das Candidaturas.

2 – A comissão referida no número anterior é constituída pelos seguintes membros:

- a) Vereador do Pelouro da Ação Social, na qualidade de Presidente da Comissão;
- b) Dois Técnicos da Divisão de Educação, Saúde, Ação Social e Idade Maior;
- c) Técnico da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística;
- d) Técnico da Divisão de Obras Municipais.

3 – A Comissão de Análise reúne, para análise das candidaturas, no prazo de 10 dias úteis contados a partir da entrega dos processos de candidatura, devidamente instruídos.

4 – As deliberações são tomadas por maioria, tendo o Presidente voto de qualidade em caso de empate.

Artigo 150.º

Decisão

Compete à Câmara Municipal, sob proposta da Comissão de Análise das Candidaturas deliberar sobre a atribuição dos apoios.

CAPÍTULO IX

Disposições Finais

Artigo 151.º

Comunicações e notificações

As comunicações entre o Município da Oliveira do Bairro e os beneficiários dos apoios à habitação são efetuadas, preferencialmente, através de formulários preenchidos online, ou por correio eletrónico.

Artigo 152.º

Tratamento de dados pessoais

1 – O Município de Oliveira do Bairro aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

2 – Para efeitos do presente Regulamento, o tratamento de dados é efetuado para cumprimento de uma obrigação jurídica a que o responsável pelo tratamento está sujeito, conforme o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 em cumprimento das suas atribuições legalmente previstas, nomeadamente: Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (regime jurídico das autarquias locais); Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro); Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro (regime do arrendamento apoiado para a habitação) e o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio (Programa de Arrendamento Acessível).

3 – O acesso do Município de Oliveira do Bairro aos dados da vida privada do titular e dos respetivos membros que compõem o agregado tem como finalidade a atribuição dos apoios objeto do presente Regulamento, e à sua análise para adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município de Oliveira do Bairro, não podendo ser tratados posteriormente de uma forma incompatível com as finalidades para os quais foram recolhidos.

4 – Os dados pessoais são objeto de tratamento pelo Município de Oliveira do Bairro, com o número de pessoa coletiva 501 128 840 e sede na Praça do Município, 3770-851 Oliveira do Bairro e pode ser contactado pelos seguintes meios: Contacto telefónico: (+351) 234 732 100 | Email: cmolb@cm-olb.pt.

5 – O Município de Oliveira do Bairro no âmbito do presente Regulamento procederá ao tratamento das seguintes categorias de dados: dados de identificação civil e fiscal; dados económicos, profissionais e patrimoniais (Certidão Predial; Caderneta Predial/Matricial); poderão ser tratados dados pertencentes a categorias especiais (designadamente dados de saúde ou deficiência), com base no previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 9.º do RGPD, na medida que sejam necessários para aferir critérios de majoração ou condições socioeconómicas que fundamentem a atribuição de apoios à habitação, e nos termos previstos na legislação nacional aplicável à proteção social; dados de terceiros (elementos do agregado familiar); dados habitacionais e de contexto social; entre outros necessários à avaliação da elegibilidade.

6 – Os dados pessoais são objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida, sendo disponibilizados pelo titular dos mesmos, os dados pessoais de terceiros são recolhidos através do candidato.

7 – O Município de Oliveira do Bairro comunicará à Direção de Programas de Apoio à Habitação do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, os dados pessoais estritamente necessários para verificação dos critérios de elegibilidade para aceder ao financiamento no âmbito do programa 1.º Direito, nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de julho, sendo este Instituto o único destinatário dos dados pessoais.

8 – Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados numa aplicação informática cujo responsável é o Município de Oliveira do Bairro, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de planejar, gerir e executar a atribuição de apoios à habitação no âmbito do presente Regulamento.

9 – O Município de Oliveira do Bairro garante adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares através de medidas de segurança de carácter técnico e organizativo, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

10 – O Município de Oliveira do Bairro assegura aos titulares dos dados o exercício dos direitos de acesso, de retificação, de oposição, de apagamento, portabilidade dos dados e à limitação do tratamento, mediante pedido dirigido a geral@cm-olb.pt, com conhecimento para proteçãodedados@cm-olb.pt.

11 – Os dados pessoais serão conservados durante o período de 5 (cinco) anos após a cessação da relação contratual ou pelo período considerado necessário consoante as finalidades a que se destinam, sendo aplicados critérios de retenção da informação apropriados a cada tratamento, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

12 – No âmbito do presente regulamento, fica estabelecido que não serão tomadas decisões automatizadas nem a definição de perfis de forma automática ou sem intervenção humana. Todas as decisões relacionadas aos processos aqui descritos serão tomadas por pessoas, garantindo transparência, responsabilidade e o devido cuidado na avaliação de cada candidatura.

13 – Não há lugar à transferência internacional de dados pessoais.

14 – Qualquer assunto relacionado com a privacidade de dados pessoais, deverá ser endereçado ao Encarregado de Proteção de Dados do Município, através do endereço de correio eletrónico protecçãodedados@cm-olb.pt, ou por via postal para Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, Praça do Município, 3770-851 Oliveira do Bairro.

15 – Os interessados poderão, ainda, apresentar reclamação a uma autoridade de controlo, nomeadamente à Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD) (<https://www.cnpd.pt>).

Artigo 153.^º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser solucionadas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e/ou integração de lacunas são resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação em vigor.

Artigo 154.^º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, são revogados o regulamento n.º 399/2009 publicado no *Diário da República* n.º 195/2009, Série II de 2009/10/08 (Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento) e o regulamento n.º 142/2013 publicado no *Diário da República* n.º 73/2012, Serie II de 2012/04/12 (Regulamento Municipal de Apoio à Habitação).

Artigo 155.^º

Aplicação no tempo

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, aplicando-se aos contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado em vigor e aos procedimentos em curso, tramitados ao abrigo do Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento e do âmbito Regulamento Municipal de Apoio à Habitação.

ANEXO I

Fator de captação

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
5	14 %
6 ou mais	15 %

ANEXO II

Deduções previstas no cálculo do Rendimento Médio Mensal Corrigido no arrendamento apoiado

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
Pelo primeiro dependente	10 %
Pelo segundo dependente	15 %
Por cada dependente além do segundo	20 %
Por cada deficiente se também couber na definição de dependente	10 %
Por cada elemento do agregado com idade igual ou superior a 65 anos	10 %
Família monoparental	20 %
A quantia resultante da aplicação do fator de captação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua atual redação e do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais	

ANEXO III

Deduções previstas no cálculo do Rendimento Médio Mensal Corrigido no SAR

Fator de dedução		Coeficiente sobre o RMM
Filhos menores ou dependentes	1	0,2
	2	0,3
	3 ou mais	0,4
Doença grave		
Deficiência	Grau de incapacidade $\geq 60 < 80$	0,5
	Grau de incapacidade ≥ 80	0,6
Por cada elemento com idade igual ou superior a 65 anos		
Agregado monoparental		
Agregado unipessoal com RBM \leq ordenado mínimo		
Vítima de violência doméstica com estatuto de vítima		

ANEXO IV

Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (¹) Mínima -máxima
1	T0 – T1/2
2	T1/2 – T2/4

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação ⁽¹⁾ Mínima -máxima
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. T 2/3 — dois quartos, três pessoas)

ANEXO V

Critérios de hierarquização

Variáveis quantitativas	Categorias	Pontos	Pontuação	Ponderação coeficiente	Pontuação ponderada
Tipologia do Alojamento	Sem abrigo/sem teto	100		20 %	
	Alojamento Precário	80			
	Alojamento Provisório	60			
	Alojamento com condições de habitabilidade severa	40			
	Alojamento com condições de habitabilidade	20			
	Outro	10			
Condições de Habitabilidade e salubridade	Sem cozinha	100		8 %	
	Cozinha partilhada	80			
	Cozinha exterior	80			
	Sem instalação sanitária	100			
	Instalação sanitária exterior	80		8 %	
	Instalação interior incompleta	60			
	Sem água e sem eletricidade	100			
	Sem água	80			
	Sem eletricidade	80			
Tipo de Família	Família monoparental com dependentes a cargo	100		3 %	
	Família constituída unicamente por membros de idade ≥ 70 anos	80			
	Família nuclear, alargada ou reconstituída com menores a cargo	80			
	Famílias unipessoais sem responsabilidades parentais	80			
	Outro tipo de família	40			

Variáveis quantitativas	Categorias	Pontos	Pontuação	Ponderação coeficiente	Pontuação ponderada
Tempo de ocupação do alojamento	Há mais de 10 anos	100		2 %	
	De 5 a 10 anos	80			
	De 0 a 4 anos	60			
Ação despejo	Sentença de execução de despejo proferida pelo tribunal	100		8 %	
Violência doméstica	Vítima de violência doméstica com estatuto de vítima atribuído a beneficiar de medida de acolhimento institucional	100		10 %	
Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %	Com 2 ou mais elementos	100		8 %	
	Com 1 elemento	80			
Rendimento per capita	0-1/2 IAS	100		15 %	
	>1/2 IAS – 1 IAS	80			
	>1 IAS – 1,5 IAS	60			
	Superior a 1,5 IAS	40			

Nome do candidato

Morada

N.º de candidatura

Interpretação das variáveis

Variáveis quantitativas – definição de conceitos:

Tipologia do alojamento

Sem abrigo/sem teto: considera-se sem abrigo ou sem teto toda a pessoa que se encontra a viver na rua ou em outro espaço público, como jardins, paragens de autocarros, estações de comboio e de camionagem, passeios, viadutos, fábricas, casas e prédios abandonados, vãos de escadas, entradas de prédios, viaturas e outros.

Inclui-se neste conceito a pessoa que, apesar de pernoitar num abrigo de emergência (acolhimento noturno), de forma gratuita e por períodos de curta duração, é forçada a sair na manhã seguinte.

Alojamento precário: local improvisado, sem infraestruturas ou que comprovadamente não tenha condições habitacionais adequadas. Incluem-se aqui as situações de coabitação em situação de sobrelotação.

Alojamento provisório: alojamento temporário. Incluem-se nesta categoria todas as estruturas que oferecem condições de residência transitória, bem como o alojamento em habitações, ou parte dela e as situações de coabitação sem sobrelotação

Alojamento com condições de habitabilidade severa: alojamento destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidez, privacidade e higiene

Alojamento com condições de habitabilidade: alojamento com áreas, número de divisões e soluções de abastecimento de água, saneamento e energia suficientes para não provocar uma situação habitacional de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.

Outro: todas as situações habitacionais que não se enquadrem em nenhuma das variáveis anteriores, ou que não conseguem ser devidamente comprovadas.

Condições de habitabilidade e salubridade

Sem cozinha: a habitação não possui um espaço equipado para a preparação das principais refeições.

Cozinha partilhada: o alojamento possui um espaço equipado para a preparação das principais refeições, que é partilhado com pessoas/famílias sem laços de parentesco. Esta categoria não é cumulativa nos casos em que a cozinha também é exterior, sendo-lhe dada primazia na pontuação/avaliação.

Cozinha exterior: a habitação possui um espaço equipado para a preparação das principais refeições, situado no exterior da habitação.

Sem instalação sanitária: a habitação não possui um espaço equipado para cuidados de higiene.

Instalação sanitária partilhada: a habitação possui um espaço equipado e destinado à realização de cuidados de higiene, que é partilhado com pessoas/famílias sem laços de parentesco. Esta categoria não é cumulativa nos casos em que as instalações sanitárias apresentem características de outras categorias, sendo-lhe dada primazia na pontuação/avaliação.

Instalação sanitária interior incompleta: a habitação possui um espaço interior parcialmente equipado para os cuidados de higiene, verificando-se a ausência de, pelo menos, um dos seguintes equipamentos: sanita, lavatório, banheira/base de duche.

Sem água e eletricidade: a habitação não dispõe de água nem de eletricidade

Tipo de família

Família monoparental com dependentes a cargo: família constituída por um progenitor e seu(s) descendentes, menores a cargo ou maiores dependentes (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS com idade inferior a 26 anos). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família constituída unicamente por elementos de idade igual ou superior a 70 anos: todos os elementos do agregado familiar candidato possuem idade igual ou superior a 70 anos.

Familiar nuclear com dependentes a cargo: família com dois progenitores e seu(s) descendente(s), com menores a cargo ou maiores dependentes, com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família alargada com dependentes a cargo: coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais por consanguinidade ou não, para além dos progenitores e filhos, com menores a cargo ou maiores dependentes com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família reconstituída com dependentes a cargo: família em que existe uma nova união conjugal, com ou sem dependentes de relações anteriores, de um ou dos dois cônjuges, com menores a cargo ou maiores dependentes com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família unipessoal sem responsabilidades parentais: constituída por um único elemento, sem menores a cargo.

Outros tipos de família: outros tipos de organização familiar que não se enquadrem nos tipos de famílias ou definições anteriores, ou que não conseguem ser devidamente comprovadas

Tempo de ocupação do alojamento

Revela o número de anos de residência permanente e ininterrupta no alojamento avaliado

Ação de despejo

São pontuados os agregados familiares candidatos com sentença de execução de despejo proferida pelo tribunal

Violência doméstica

São pontuadas as vítimas de violência com estatuto de vítima atribuído e/ou a beneficiar de medida de acolhimento institucional.

Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %

Consideram-se as pessoas que comprovadamente (AMIM) possuem um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %

Rendimento *per capita*

Para a definição do escalão de rendimento, é considerado o rendimento médio mensal do agregado (RMM) em referência ao valor do IAS (Indexante dos Apoios Sociais)

Outros conceitos

Coabitacão: consideram-se em regime de coabitacão os agregados familiares que residem, de forma precária e por mera cortesia, em casa de familiares ou amigos.

319540013