

Projeto de Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Lagoa

Índice

Nota Justificativa

PARTE I

GERAL

Artigo 1.º

Lei habilitante

Artigo 2.º

Âmbito e aplicação

Artigo 3.º

Exclusões

Artigo 4.º

Definições

Artigo 5.º

Condições de acesso

Artigo 6.º

Impedimentos

PARTE II

DA ATRIBUIÇÃO

Artigo 7.º

Procedimentos

Título I

O concurso por inscrição

Artigo 8.º

O concurso por inscrição

Artigo 9.º

Acesso ao concurso

Artigo 10.º

Validade da candidatura

Artigo 11.º

Plataforma de gestão do procedimento

Artigo 12.º

Apresentação das candidaturas

Artigo 13.º

Saneamento e apreciação liminar

Artigo 14.º

Indeferimento

Artigo 15.º

Exclusão

Artigo 16.º

Classificação e critérios de desempate

Artigo 17.º

Lista nominativa

Artigo 18.º

Atribuição e adequação da habitação

Artigo 19.º

Deliberação da atribuição

Título II

O concurso por sorteio

Artigo 20.º

O concurso por sorteio

Artigo 21.º

Anúncio de abertura do concurso

Artigo 22.º

Programa de concurso

Artigo 23.º

Participação no concurso

Artigo 24.º

Acesso ao concurso

Artigo 25.º

Sorteio

Título III

Vicissitudes

Artigo 26.º

Ocupação da habitação

Artigo 27.º

Residência permanente

Artigo 28.º

Recusa da habitação

Artigo 29.º

Extinção do procedimento

PARTE III

DA HABITAÇÃO

Capítulo I

Do contrato

Artigo 30.º

Regime do contrato

Artigo 31.º

Forma e conteúdo do contrato

Artigo 32.º

Duração e renovação do contrato

Artigo 33.º

Transmissão da posição de arrendatário em vida

Artigo 34.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

Artigo 35.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade de um dos titulares

Artigo 36.º

Resolução do contrato pelo Município de Lagoa

Artigo 37.º

Cessação do contrato por renúncia

Artigo 38.º

Danos na habitação

Artigo 39.º

Despejo

Capítulo II

Da renda

Artigo 40.º

Vencimento e pagamento da renda

Artigo 41.º

Valor da renda

Artigo 42.º

Taxa de esforço máxima

Artigo 43.º

Renda máxima e mínima

Artigo 44.º

Atualização e revisão da renda

Artigo 45.º

Acordos de pagamentos a prestações

Capítulo III

Da habitação

Artigo 46.º

Destino das habitações

Artigo 47.º

Proibição de cedência da habitação

Artigo 48.º

Transferência de habitação a título definitivo

Artigo 49.º

Transferência da habitação a título provisório

Artigo 50.º

Obrigações do arrendatário

Artigo 51.º

Sanções por incumprimento de obrigações

Artigo 52.º

Obrigações do Município de Lagoa

Artigo 53.º

Obras de conservação a cargo do arrendatário

Artigo 54.º

Incumprimento da realização de obras

Artigo 55.º

Acesso e vistoria à habitação

Artigo 56.º

Animais domésticos

Artigo 57.º

Período de silêncio

Artigo 58.º

Higiene, limpeza e salubridade das habitações

Artigo 59.º

Litígios entre moradores

Capítulo IV

Das partes comuns

Artigo 60.º

Partes comuns

Artigo 61.º

Uso das partes comuns

Artigo 62.º

Limpeza das partes comuns

Artigo 63.º

Conservação das partes comuns

Artigo 64.º

Administração das partes comuns

Artigo 65.º

Assembleia de inquilinos

Artigo 66.º

Funções do representante do prédio

PARTE IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 67.º

Recolha, tratamento e conservação de dados pessoais

Artigo 68.º

Prerrogativas

Artigo 69.º

Ocupações sem título

Artigo 70.º

Dúvidas e omissões

Artigo 71.º

Nota revogatória

Artigo 72.º

Entrada em vigor

Projeto de Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Lagoa

Luís António Alves da Encarnação, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa (Algarve):
Torna público que, a Assembleia Municipal de Lagoa na sua sessão ordinária realizada no dia (DATA), nos termos do preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, mediante proposta da Câmara Municipal, tomada na reunião ordinária de (DATA), aprovou o Projeto do Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Lagoa, submetido a apreciação pública nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, mediante publicação em Diário da República, 2.º Série, n.º (numero) de (data), cujo teor seguidamente se transcreve:

Nota Justificativa

O acesso a uma habitação condigna continua a constituir uma dificuldade para muitas famílias com fracos recursos económicos residentes no concelho. Este problema acentua-se com as dificuldades com que se debate a criação de um mercado de arrendamento enquanto alternativa economicamente sustentável para aquelas famílias que não conseguem reunir as condições necessárias para aceder ao mercado de aquisição de habitação própria.

Nesse contexto, os municípios, como é o caso de Lagoa, têm sido chamados a assumir um papel de relevo na promoção de habitação social, através do recurso a programas promovidos pela administração central. Também o Município de Lagoa, desperto para a sua função social, tem ao longo do tempo assumido esta questão como uma prioridade na sua ação.

Atendendo ao enquadramento legal aplicável à administração, designadamente os princípios da legalidade, igualdade, justiça e imparcialidade, consagrados na Constituição da República Portuguesa, importa estabelecer um conjunto de normas gerais e abstratas que definam as condições de acesso às habitações sociais de promoção municipal, bem como os procedimentos dos serviços neste domínio. A prática do Município tem-se pautado pela atribuição das habitações disponíveis mediante concurso de classificação, situação que importa agora fazer evoluir para um processo de concurso, mais justo e mais célere, na forma de atribuição dessas habitações, fazendo uso da experiência que se retira da sua utilização noutros municípios, a par-e-passo com a evolução do quadro legal e da realidade social do concelho.

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação, estabelecendo que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

A Administração Central e as Autarquias Locais têm vindo, ao longo de décadas, a promover programas e ações que visam dar cumprimento ao direito a uma habitação condigna a todos os cidadãos, mas são, ainda, evidentes graves lacunas, cuja manutenção no tempo é urgente resolver.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que o XXI Governo Constitucional resolveu criar através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 tem como missão "[...] garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido

amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público".

Posteriormente, e no quadro desta NGPH, o XXI Governo Constitucional criou o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação que visa apoiar a promoção de soluções para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar os custos de acesso a uma habitação adequada.

No âmbito deste Programa, o Município de Lagoa, assumindo o acesso a uma habitação condigna e acessível como uma prioridade da sua intervenção, enquanto condição imprescindível para a coesão do tecido social, além de propiciadora da fixação de população, aprovou já em 29 de dezembro de 2021 a sua Estratégia Local de Habitação que identifica as situações habitacionais indignas existentes e propõe as soluções adequadas a promover de forma direta ou indireta com financiamento ao abrigo do 1.º Direito.

A pressão criada pelo mercado turístico, aliado aos constrangimentos do mercado imobiliário local de arrendamento com uma oferta muito exígua e a preços muito elevados, são fatores que impedem o acesso a uma habitação adequada pela população cujos rendimentos são menos elevados.

É prioridade estratégica do Município de Lagoa a criação de políticas municipais de habitação que permitam atrair e fixar população continuando a aumentar a população, que conforme os Censos 2021 que demonstram teve um crescimento de 3,26%.

O Programa Municipal de Arrendamento Apoiado pretende constituir-se como uma medida de política social de habitação adequada à realidade socioeconómica, tendo em consideração, quer as características do mercado de arrendamento, quer o perfil e as efetivas necessidades das famílias que recorrem ou pretendem recorrer àquele mercado.

Numa ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas com a Estratégia Local de Habitação, prevê-se um investimento superior de 13.321.986€, nas diferentes soluções projetadas: construção, reabilitação, aquisição e reabilitação e arrendamento para subarrendamento, que será executado ao longo 6 anos (prazo de vigência do acordo de colaboração celebrado entre o Município de Lagoa e o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P.). No entanto, os benefícios que serão obtidos ultrapassarão em larga escala a despesa em causa, na medida em que vai permitir a criação de uma solução habitacional que permitirá fixar 58 novas famílias e reabilitar as 168 frações que o Município detém nas diferentes freguesias do concelho, o que permitirá reorganizar a ocupação das diferentes frações corrigido situações de sobreocupação e de subocupação existentes, melhorar as condições de habitação de todas as frações e atribuir as frações que atualmente se encontram devolutas e a precisar de reabilitação.

A reabilitação, a desenvolver, visa não só a melhoria do conforto térmico e acústico das habitações, mas também corrigir as diversas anomalias existentes, contribuindo, assim, não só para a melhoria do conforto das famílias como para a redução dos consumos de energia contribuindo para a redução da pobreza energética.

Considerando, ainda, que uma parte substancial das habitações que o Município detém localizam-se em entradas mistas (prédio com frações de propriedade pública e privada), as intervenções de reabilitação terão capacidade de disseminação para as frações de propriedade privada. Que os proprietários, sob determinadas condições, poderão financiar com recurso ao Programa 1º Direito.

Os investimentos a realizar obrigam a uma mudança no paradigma da gestão e da manutenção das habitações, que passam de uma responsabilidade exclusiva do senhorio, para uma responsabilidade partilhada com o inquilino, conforme se descreve no Regulamento que suporta o Programa Municipal.

O Programa de Arrendamento Apoiado, é por si só, uma política habitacional de equidade, que permite que todos tenham acesso às mesmas oportunidades (de acesso a habitação). A definição da renda mínima e da renda máxima em função dos rendimentos do agregado familiar concretiza essa equidade.

A definição, em regulamento, de renda mínima por tipologia, acima do valor mínimo legalmente previsto, permite criar uma situação de equidade entre as diferentes tipologias habitacionais e correspondentes agregados familiares. A renda mínima aplicável a uma habitação T1 é inferior ao valor da renda mínima de uma habitação de tipologia T3, igualmente os custos e necessidades de manutenção de ambas as habitações serão necessariamente diferentes. De igual forma o rendimento da família residente numa habitação de tipologia T1 será, necessariamente, inferior ao rendimento de uma família residente numa habitação de tipologia T3.

O presente Regulamento contempla os aspetos mais importantes da relação entre arrendatário e inquilino, nomeadamente uma objetivação das regras de atribuição e gestão das habitações, o regime de formalização do arrendamento, as vicissitudes dessa relação, em especial quanto à transmissão de direitos e mobilidade dos indivíduos e os agregados familiares entre fogos, as obrigações emergentes da ocupação das habitações e da sua utilização, mas também a disciplina respeitante às partes comuns e à sua administração.

Assim, nos termos do poder regulamentar de que dispõem as autarquias locais, estabelecido no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, em conjugação com o previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e nas alíneas k), v) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e, ainda, nos termos e para os efeitos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro), a Assembleia Municipal de Lagoa na sessão ordinária de (DATA) sob proposta da Câmara Municipal de (DATA) foi elaborado o Projeto do Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Lagoa.

PARTE I GERAL

Artigo 1.º Lei habilitante

O presente Regulamento foi elaborado e aprovado ao abrigo da seguinte legislação habilitante:

- a) Dos artigos 65.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) Dos artigos 23.º, n.º 2, alínea i) e g) e 33.º, n.º 1, alínea k) e ccc), todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atualmente em vigor;
- c) Do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16/06, na sua redação atualmente em vigor, introduzida pela Lei n.º 13/2023, de 03/04;
- d) Da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na redação atualmente em vigor, decorrente da Lei n.º 32/2016, de 24/08 e do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 11/03;

Artigo 2.º Âmbito e aplicação

1. O presente Regulamento define e estabelece o regime jurídico aplicável à gestão patrimonial e social do parque habitacional destinado a arrendamento social, no regime de renda apoiada, detido pelo Município de Lagoa (Município), a qualquer título, designadamente quanto à fixação dos procedimentos de atribuição, manutenção de habitação e fundamentos de cessação do direito ao arrendamento.
2. O presente Regulamento aplica-se a todos os arrendatários e respetivos agregados familiares, constantes dos registos do Município e por esta reconhecidos como residentes autorizados.

Artigo 3.º Exclusões

Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente Regulamento:

1. Os prédios, as frações autónomas e os espaços destinados a fins ou projetos transitórios, com natureza especial, para assegurar alojamentos temporários ou a concretização de outro tipo de política habitacional;
2. Os prédios, as frações autónomas e os espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de procedimento próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com fim semelhante;
3. Os prédios, as frações autónomas e os espaços que sejam desafetados do parque habitacional municipal, nos termos em que este está definido no n.º 1 do artigo 2.º.
4. Os prédios, as frações autónomas e os espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação e utilização.

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento considera-se:
 - a) «Agregado familiar», o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;
 - b) «Arrendatário», pessoa singular que celebre o contrato de arrendamento habitacional, também designado por Titular do Contrato;
 - c) «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 familiares a que se destinam;
 - d) «Condições indignas», pessoas que não disponham de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, em situações de indignidade, nomeadamente as definidas no artigo 5.º Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação em vigor:
 - i) «Precaridade», Precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;
 - ii) «Insalubridade e insegurança», nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
 - iii) «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;
 - iv) «Inadequação», por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
 - Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
 - As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.
 - e) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
 - f) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor, ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
 - g) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante no anexo I da Lei n.º 81/2014;

Fator de capitação

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %

- h) «Habitação adequada», fração ou prédio destinado a habitação apta a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;
- i) «Habitação própria permanente», a fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária;
- j) «Habitação social», unidade independente dos imóveis que integram o parque habitacional do Município, destinada a alojamento de agregados familiares carenciados;
- k) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação em vigor;
- l) «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;
- m) «Rendimento Médio Mensal» (RMM), corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com a escala de equivalência que atribui uma ponderação, conforme definido no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação em vigor;

Fator de correção aplicável	ponderação
ao primeiro adulto não dependente	1,0
a cada um dos restantes adultos que integram o agregado	0,7
a cada dependente	0,25
a cada dependente em agregados unititulado	0,5
a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (acresce às ponderações de dependente ou de adulto não dependente)	0,25
ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente	0,25

- n) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 pelo segundo dependente;

- iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.
- o) «Situação de carência financeira», a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal é inferior a 4(quatro) vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), nos termos do disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação em vigor;

Artigo 5.º **Condições de acesso**

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no presente Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.
2. Os candidatos têm de ser maiores de 18 anos e reunir, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Auferir qualquer tipo de rendimento devidamente comprovado;
 - b) Encontrar-se em situação de carência financeira;
 - c) Vivam em condições indignas;
3. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Lagoa o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
4. Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente capítulo e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 6.º **Impedimentos**

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:
 - a) Seja o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
 - b) Esteja o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;
 - c) Para o efeito de atribuição ou de manutenção de habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, haja o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado

- declarações falsas, ou omitido informação ao Município;
- d) Tendo o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar beneficiado de qualquer apoio à habitação conhecido pelo Município, haja, no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - e) Tendo o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município nos últimos cinco anos, o seu contrato tenha sido resolvido com fundamento na violação de qualquer uma das obrigações do arrendatário;
 - f) Tendo o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município, seja devedor de dívida vencida e não paga, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses;
 - g) Tenha o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente, a qualquer título, ao Município no período dos 5 (cinco) anos anteriores à data da candidatura;
 - h) Tenha o próprio ou qualquer membro do respetivo agregado familiar recusado habitação municipal sem justificação séria e fundamentada no período dos dois anos anteriores à data da recusa.
2. As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.
3. No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte pelo próprio ou por membros do agregado familiar, cabe ao Município, por deliberação fundamentada do executivo municipal, com faculdade de delegação no Presidente da Câmara e, deste no Vereador com competências delegadas no âmbito da gestão do parque habitacional municipal, avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.
4. O arrendatário deve comunicar ao Município de Lagoa a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência, sob pena de, o não fazendo, incorrer em violação dos seus deveres de arrendatário e poder ser determinada por deliberação fundamentada do executivo municipal, com faculdade de delegação no Presidente da Câmara e, deste no Vereador com competências delegadas no âmbito da gestão do parque habitacional municipal, a cessação do contrato de arrendamento de que seja titular, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 da Lei.
5. O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.
6. Com vista à apreciação dos pedidos apresentados o Município pode, a todo o tempo, requerer que lhe sejam prestadas informações adicionais, bem como apresentação dos devidos documentos de suporte às declarações apresentadas ou, ainda, requerer quaisquer diligências de prova úteis para o esclarecimento de factos relevantes para a instrução e decisão das candidaturas, sendo o candidato notificada, por escrito, para no prazo de 10 (dez) dias úteis, fazer entrega do

solicitado, sob pena de exclusão do pedido de candidatura apresentado.

PARTE II DA ATRIBUIÇÃO

Artigo 7.º Procedimentos

1. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se pelo regime de Concurso por inscrição.
2. O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Lagoa 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 pela mesma entidade.
3. O Município pode, em qualquer momento, promover, de forma simultânea com o concurso por inscrição ou em alternativa a este, devidamente fundamentado, concurso por sorteio, identificando, em cada caso, as habitações disponíveis.

Título I O concurso por inscrição

Artigo 8.º O concurso por inscrição

1. O concurso por inscrição assume a modalidade de qualificação prévia dos interessados, mediante a apreciação e classificação dos pedidos apresentados, e é composto pelas seguintes fases:
 - a) Apresentação da candidatura;
 - b) Habilitação de candidatos;
 - c) Qualificação;
 - d) Classificação de candidatos;
 - e) Atribuição de uma habitação.
2. A fase de apresentação de candidaturas corresponde ao período temporal concedido aos interessados para elaborarem e apresentarem a sua pretensão à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.
3. A fase da habilitação dos candidatos destina-se a verificar se os candidatos estão impedidos de aceder à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.
4. A fase de qualificação dos candidatos destina-se a aferir do preenchimento, pelos candidatos dos critérios de qualificação para a atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado no Município de Lagoa.
5. A fase de classificação dos candidatos visa a classificação da candidatura

apresentada, em função das condições de atribuição estabelecidas neste Regulamento e atribuição, ao candidato, de uma pontuação específica, sendo a habitação atribuída aos candidatos por ordem decrescente de classificação.

6. A fase de atribuição da habitação concretiza-se na notificação do ato de adjudicação de uma habitação concreta a um candidato determinado, nos termos do presente Regulamento e com a concomitante definição dos termos e condições do contrato de arrendamento apoiado a celebrar.

Artigo 9.º

Acesso ao concurso

1. A apresentação de candidaturas encontra-se aberto em contínuo.
2. Os interessados em aceder ao regime de arrendamento apoiado no Município de Lagoa, previsto neste Regulamento, têm de manifestar a sua vontade aceitação das condições através da submissão de um formulário de candidatura e da declaração de consentimento para a recolha, tratamento e conservação dos dados pessoais do requerente e dos membros do respetivo agregado familiar, acompanhado dos documentos que comprovam os dados e as condições determinantes que permitem o acesso aos apoios.
3. O procedimento de candidatura é realizado através de meios eletrónicos na página oficial do Município de Lagoa (www.cm-lagoa.pt). Em alternativa, poderá sempre, proceder à inscrição no Balcão Único do Município.
4. Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada, devidamente comprovada.
5. Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que o Município de Lagoa processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.
6. O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para tratamento dos dados pessoais.
7. Após a apresentação do formulário é analisada e avaliada a candidatura e caso não se verifique nenhum impedimento ou causa de exclusão o Município de Lagoa procede à inscrição do candidato e respetivo agregado familiar na lista própria.

Artigo 10.º

Validade da candidatura

1. A candidatura tem a validade de 2 (dois) anos a contar da data da sua submissão.
2. No final do prazo de dois anos a candidatura pode ser renovada.
3. Em caso de renovação e não havendo alterações nas informações da candidatura anterior, deve o candidato apresentar requerimento no qual declare que as

condições da candidatura se mantêm inalteradas, podendo o Município exigir os documentos que entenda por necessários para efeitos da decisão a tomar.

4. A apresentação de nova candidatura anula a anterior.
5. Para aferir a manutenção da validade da candidatura o Município de Lagoa pode, em qualquer fase do procedimento, solicitar a apresentação atualizada dos documentos do agregado familiar para verificar as informações constantes do formulário de candidatura.
6. O pedido de renovação deve ser apresentado no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após o prazo previsto no n.º 1 do presente artigo.
7. A não apresentação do pedido de renovação no prazo previsto implica a exclusão da candidatura do procedimento.

Artigo 11.º

Plataforma de gestão do procedimento

1. Os candidatos terão acesso a uma plataforma eletrónica com informação sobre as habitações destinadas à ocupação em regime de arrendamento apoiado, as condições de inscrição e o acesso permanente ao estado da respetiva candidatura e das decisões que sobre ela vão sendo proferidas.
2. As decisões previstas no número anterior serão notificadas por correio eletrónico ou através de mecanismo de notificação automática gerada por sistema incorporado na plataforma de gestão, sem prejuízo de se realizar através de qualquer uma das demais alternativas legalmente previstas.
3. Nos casos em que os candidatos estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem iniciar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade, ou optar pela notificação postal.
4. Considera-se regularmente notificado o interessado sempre que haja recibo da entrega da notificação enviada por correio eletrónico ou notificação enviada por correio postal registado com aviso de receção para o domicílio indicado pelo interessado, ainda que não tenha sido reclamada.
5. Não haverá lugar a audiência dos interessados, caso se verifiquem os termos e com os fundamentos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 124.º do Código de Procedimento Administrativo.
6. O Município de Lagoa organizará uma relação nominativa e dinâmica de candidatos à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, que será semestralmente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e das decisões que forem sendo tomadas a cada momento.

Artigo 12.º

Apresentação das candidaturas

1. A candidatura para acesso ao concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado tem de ser apresentada através de formulário, em modelo próprio, acompanhado dos seguintes elementos instrutórios.
 - a) Número do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte fiscal do candidato e de todos os elementos do agregado familiar;
 - b) Número do documento de identificação civil, designadamente, cartão de cidadão estrangeiro, título de autorização de residência e passaporte, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos estrangeiros;
 - c) Declaração da Junta de Freguesia da área de residência a atestar o tempo de residência;
 - d) Declaração emitida pela Autoridade Tributária, comprovativa da constituição do agregado familiar;
 - e) Fotocópia de contrato de arrendamento, recibos de água ou eletricidade;
 - f) Fotocópia da última declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado familiar;
 - g) Nos casos da não obrigatoriedade de entrega de declaração de IRS, deve ser apresentada certidão negativa emitida pela Autoridade Tributária;
 - h) Comprovativos da situação profissional de todos os elementos do agregado familiar;
 - i) Em caso de trabalhadores dependentes, fotocópia dos últimos três recibos de vencimento;
 - ii) Em caso de trabalhadores independentes, fotocópia de todos os recibos emitidos nos últimos três meses, devendo justificar-se eventuais falhas na sequência numérica dos mesmos;
 - iii) Em caso de bolseiros, declaração da entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, bem como a data do início e fim da atribuição.
- i) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos pelos elementos do agregado e respetivos montantes mensais ou anuais, designadamente, de velhice, invalidez, sobrevivência, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença e pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
- j) Em caso de desemprego, declaração da Instituto da Segurança Social indicando o montante mensal respeitante a subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;
- k) Em caso de desemprego, declaração comprovativa de inscrição no IEFP;
- l) Em caso de menores sob tutela judicial, comprovativo da regulação do poder paternal;
- m) Em situação de família monoparental:
 - i) Documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores, designadamente, ata de conferência dos progenitores ou, caso seja definido por mútuo acordo, declaração a confirmar o montante recebido;
 - ii) Em caso de não receção da pensão de alimentos dos menores, comprovativo da ação de incumprimento de pensão de alimentos ou comprovativo de abertura de processo de regulação paternal.
- n) Em caso de algum elemento do agregado familiar ser portador de deficiência, declaração da Segurança Social ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de subsídio auferido e respetivo montante mensal ou anual;
- o) Em caso de algum elemento do agregado familiar possuir grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, respetivo atestado médico de incapacidade multiuso;
- p) Em caso de vítimas de violência doméstica, documento comprovativo da atribuição do estatuto de vítima emitido pelas autoridades competentes;

- q) Certidão atualizada, emitida pela Autoridade Tributária, comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome do requerente e de todos os demais elementos do agregado familiar;
 - r) Comprovativo da situação regularizada perante a Autoridade Tributária ou autorização para a sua consulta *online* pelo Município de Lagoa, de todos os elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos;
 - s) Comprovativo da situação regularizada perante a Segurança Social ou autorização para a sua consulta *online* pelo Município de Lagoa, de todos os elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos;
 - t) Em caso de arrendamento, último recibo de renda devidamente assinado, datado e numerado;
 - u) Comprovativo da situação regularizada perante o Município de Lagoa, de todos os elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos;
2. A identidade do respetivo titular é conferida pelos serviços do Município no ato de apresentação da candidatura, mediante exibição do respetivo documento.
 3. Sempre que a candidatura seja instruída com fotocópia do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade, presume-se o consentimento do respetivo titular.
 4. Para efeitos de instrução do pedido, no respeitante ao Rendimento Social de Inserção, o Município acede à informação necessária ao processo em sede de Núcleo Local de Inserção, nomeadamente, quanto ao montante mensal auferido e composição do agregado familiar beneficiário.

Artigo 13.º **Saneamento e apreciação liminar**

1. Após receção da candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, o Serviço de Habitação procede à sua apreciação liminar.
2. O Serviço de Habitação pode, a todo o tempo, solicitar documentos ou esclarecimentos complementares, bem como a apresentação de elementos instrutórios em falta.
3. A notificação a que se refere o número anterior deve ser efetuada por carta registada, dirigida para o domicílio do notificando ou, no caso deste o ter escolhido para o efeito, para outro domicílio por si indicado, fixando o prazo de 10 (dez) dias para apresentação dos esclarecimentos complementares ou documentos solicitados.
4. Os dados constantes do formulário de candidatura podem, a todo o tempo, ser confirmados pelo Serviço de Habitação junto de entidade competente, pública ou privada.
5. Caso se considere adequado para a análise do pedido, pode ser agendado atendimento com o candidato e ou agregado familiar para recolha de informação em falta, bem como visita domiciliária para análise da situação habitacional.
6. É liminarmente rejeitada a candidatura sempre que se verifique uma das seguintes situações:
 - a) A candidatura seja ininteligível;

- b) O candidato, após notificação para o efeito, não apresente os esclarecimentos complementares ou documentos solicitados nos termos do n.º 3.
7. Os candidatos devem ser notificados da rejeição liminar da candidatura e respetivos fundamentos através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 14.º **Indeferimento**

1. A candidatura é indeferida sempre não sejam cumulativamente reunidas as condições de acesso previstas no artigo 5.º do presente Regulamento.
2. A decisão de indeferimento deve ser antecedida de audiência dos interessados, que dispõem do prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da respetiva notificação, para se pronunciarem sobre o conteúdo da mesma.

Artigo 15.º **Exclusão**

1. A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito do procedimento de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos ficam ainda impedidos de apresentar, no prazo de 2 (dois) anos, novo pedido de candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado no Município de Lagoa.
3. As candidaturas já admitidas poderão, a qualquer momento, ser excluídas, quando, comprovadamente, o representante do agregado familiar ou algum dos elementos do mesmo for autor de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras, que possam colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia a tranquilidade pública.

Artigo 16.º **Classificação e critérios de desempate**

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

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de alojamento	Sem Alojamento (individuos ou agregados familiares que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em veículos, tendas, espaços públicos, centros de acolhimento noturnos, prédios devolutos e similares).	10	2	

	Estruturas provisórias e improvisadas (indivíduos ou agregados familiares que residem em alojamentos de caráter precário, designadamente, rulotes, barracas, construções abarracadas e similares).	8		
	Partes de Edificações (indivíduos ou agregados familiares que residem em partes de edifícios ou frações, pensões, lares, residências, quartos e similares).	6		
	Tradicional (indivíduos ou agregados familiares que residem em apartamento ou moradia em regime de arrendamento, comodato ou casa de função).	4		
	Outro (todas as situações residenciais que não enquadram nenhum dos <i>itens</i> anteriores, ou que não conseguem ser devidamente comprovadas. Residência em casa de familiares existindo laços de parentesco.	2		
Tipo de família	Agregado familiar com menores (agregados familiares constituídos por menores que vivam em economia familiar com afim, ascendente ou parente em linha colateral até ao 2º grau)	10	2	
	Família com idade igual ou superior a 65 anos (agregados familiares constituídos por casal, cuja idade, de pelo menos um, seja igual ou superior a 65 anos).	8		
	Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos (agregados familiares constituídos por um único elemento com idade igual ou superior a 65 anos).	8		
	Família sem filhos ou elemento isolado com idade igual ou inferior a 65 anos (agregados familiares constituídos por casal sem filhos ou constituído por um único elemento).	6		
	Outros (agregados familiares não incluídos nas situações anteriores).	4		
Número de elementos com grau de Incapacidade igual ou superior a 60 %	2 ou mais elementos com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.	10	0,5	
	1 elemento com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.	8		
Vítimas de violência doméstica	Vítimas de violência doméstica a beneficiar de medida de apoio/resposta social de entidade que integre a rede nacional de apoio a vítimas de violência doméstica, ou aplicação de medida de coação ao agressor (sentença condenatória do tribunal).	10	1,5	
Escalões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS	Igual ou inferior a 80 % (são considerados os escalões de rendimento mensal <i>per capita</i> em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Mensal (RMM/IAS × 100 %).	10	1	

	Superior a 80 % e igual ou inferior a 90 % (são considerados os escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Médio Mensal (RMM/IAS × 100 %).	8		
	Superior a 90 % e igual ou inferior a 100 % (são considerados os escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Médio Mensal (RMM/IAS × 100 %).	6		
	Superior a 100 % (são considerados os escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da fórmula: Rendimento Médio Mensal (RMM/IAS × 100 %).	4		
Proveniência de rendimentos	Exercício de atividade laboral (empregado por conta própria ou outrem, subsídio de desemprego por período igual ou inferior a 6 meses ou subsídio de doença).	10	2	
	Reforma/Pensões	8		
	Desempregados de longa duração que tenham recebido subsídio de desemprego nos últimos 3 anos.	6		
	Outros rendimentos	0		
Relatório Social	Determinante	20	1	
	Relevante	10		
	Não Relevante	5		
<i>Classificação final</i>				

2. O Relatório Social a elaborar, consubstancia-se na descrição do percurso socio-habitacional da família candidata, exclusivamente em informações factuais, objetivas e documentadas, logo, isento de subjetividade, opiniões ou considerações pessoais.
 - a) Percurso e contextos da história do agregado familiar - Levantamento dos locais de residência e trabalho da família e das formas de inserção nos contextos de residência e de trabalho. Faz menção, designadamente, às redes de apoio formais e informais, retaguarda familiar, relações vicinais, hábitos de trabalho e proveniência dos rendimentos no mercado formal e informar e às formas de uso e apropriação do espaço residencial;
 - b) Gestão das responsabilidades familiares e Deveres de Cidadania - Levantamento da forma como a família lida com os elementos dependentes a seu cargo (menores, idosos, deficientes e doentes crónicos);
 - c) Explicação e motivo da necessidade de uma habitação pública - Descrição do percurso habitacional da família, que contextualiza as razões pelas quais, ao longo do tempo, não conseguiu resolver a questão habitacional por si própria, através do mercado livre;
 - d) Parecer técnico - O Parecer Técnico é traduzido na menção de uma das seguintes expressões - "Determinante", "Relevante" ou "Não relevante". Baseado no teor do Relatório Social, os técnicos devem explicar a justificação do seu parecer, clarificando se, na génese da candidatura, está um problema que a habitação resolverá ou constituirá relevante contributo para a sua resolução.

1. Da aplicação da matriz de classificação resulta uma pontuação dos candidatos ordenada por ordem decrescente, com indicação da tipologia adequada.
2. Em caso de empate na classificação final ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação o Município de Lagoa, ao abrigo do artigo 11.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, define como critérios preferenciais para efeito de classificação:
 - a) Número de menores a cargo;
 - b) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
 - c) Número de elementos com doença ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
 - d) Vítimas de violência doméstica;
 - e) Famílias monoparentais;
3. A análise técnica e a introdução dos dados na lista nominativa ocorrem entre os 60 (sessenta) e os 90 (noventa) dias a contar da data de receção da candidatura ou entrega dos documentos solicitados. Prazo alargado para o dobro quando se trate da lista inicial.

Artigo 17.º **Lista nominativa**

1. As candidaturas apresentadas serão elencadas numa lista nominativa e dinâmica, atualizada semestralmente.
2. A identificação nominativa e publicitação da candidatura concretiza-se através de um número identificativo, atribuído a cada candidatura no momento da sua apresentação.
3. A atualização prevista no n.º 1 consiste nas operações de:
 - a) Aditar à listagem os candidatos cujo pedido de habitação tenha chegado à fase de classificação;
 - b) Atualização da listagem com as candidaturas já admitidas e sujeitas a atualização de dados por parte dos candidatos;
4. A lista referida no número anterior é composta pelas candidaturas, respetiva classificação, por ordem decrescente, para cada tipologia, conforme aplicação da matriz, e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar.
5. Após publicação de cada listagem atualizada, os candidatos são notificados da mesma, por escrito, dispondo os mesmos do prazo de 10 (dez) dias úteis para se pronunciarem por escrito sobre a classificação atribuída.
6. Após a análise fundamentada das questões suscitadas em sede de audiência prévia, a proposta de lista final é elaborada e proposta, para aprovação, da Câmara Municipal.
7. A lista final é publicada na página oficial do Município de Lagoa (www.cm-lagoa.pt), e afixada no Edifício dos Paços do Concelho.

8. Até à publicação da nova lista vigora a lista anteriormente validada e publicada.
9. Todos os candidatos pontuados, e que não obtiverem classificação suficiente para a atribuição de uma habitação, permanecerão na lista de classificação, sendo-lhes atribuída, com a saída dos candidatos a quem foram atribuídas habitações e com a entrada de novos pedidos de habitação, uma nova posição relativa na lista global.

Artigo 18.º **Atribuição e adequação da habitação**

1. As habitações em regime de arrendamento apoiado serão atribuídas em conformidade com a tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis em cada momento.
2. A atribuição respeitará a ordem das candidaturas constantes na lista de espera e será realizada de acordo com a adequação da tipologia ao agregado familiar.
3. Os candidatos melhor posicionados na lista classificativa, em face dos critérios de atribuição definidos no artigo 16.º são notificados para procederem à atualização dos documentos referidos no artigo 12.º para verificação da manutenção dos requisitos de acesso.
4. A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
5. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela abaixo.

Adequação da tipologia

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

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

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

Artigo 19.º **Deliberação da atribuição**

1. A Câmara Municipal de Lagoa delibera a atribuição da habitação em regime de

arrendamento apoiado mediante proposta técnica fundamentada com base nos requisitos de acesso, ordenação na lista e adequação da habitação.

2. A decisão de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado é notificada ao representante do agregado familiar, contendo a identificação e localização, indicação da tipologia, do valor da renda que será fixada e a indicação do dia e hora para a celebração do contrato de arrendamento.

Título II **O concurso por sorteio**

Artigo 20.º **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 regime de arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos no Programa de concurso e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.
2. O procedimento de concurso por sorteio para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado tem carácter excecional, devendo a decisão de escolha do procedimento ser devidamente fundamentada.
3. São aplicáveis ao concurso por sorteio os artigos de 12.º a 19.º do presente Regulamento com as devidas adaptações.

Artigo 21.º **Anúncio de abertura do concurso**

1. O concurso é aberto, durante o prazo a fixar não inferior a 30 dias, por meio de afixação de Editais nos locais de estilo, bem como na página oficial do Município de Lagoa (www.cm-lagoa.pt).
2. Do anúncio de abertura do concurso constará:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento;
 - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - d) Regime do arrendamento;
 - e) Critérios de acesso ao concurso e se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para a 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;
 - i) Local, data e hora do sorteio.

Artigo 22.º

Programa de concurso

1. Do Programa de concurso constarão as regras da entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes até à atribuição das habitações, que será facultado aos indivíduos e agregados familiares interessados.
2. A forma e local de obtenção do Programa de concurso constará do anúncio de abertura do concurso.

Artigo 23.º

Participação no concurso

1. Os interessados em aceder ao regime de arrendamento apoiado no Município de Lagoa, previsto neste Regulamento, têm de manifestar a sua vontade aceitação das condições através da submissão de um formulário de candidatura e da declaração de consentimento para a recolha, tratamento e conservação dos dados pessoais do requerente e dos membros do respetivo agregado familiar, acompanhado dos documentos previstos no artigo 12.º do presente Regulamento, que comprovam os dados e as condições determinantes que permitem o acesso aos apoios.
2. O procedimento de candidatura é realizado, preferencialmente, através de meios eletrónicos na página oficial do Município de Lagoa (www.cm-lagoa.pt). Em alternativa, poderá sempre, proceder à inscrição no Balcão Único do Município.
3. Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada, devidamente comprovada.
4. Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que o Município de Lagoa processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.
5. O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para tratamento dos dados pessoais.

Artigo 24.º

Acesso ao concurso

1. Findo o prazo de abertura do concurso, o Município de Lagoa, elaborará as listas de candidaturas admitidas ao concurso para cada uma das tipologias disponibilizadas.
2. As listas serão publicadas na página oficial do Município de Lagoa (www.cm-lagoa.pt), e afixadas no Edifício dos Paços do Concelho.

transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4. O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 35.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade de um dos titulares

1. A ausência permanente e definitiva do titular do arrendamento, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da titularidade do fogo, a favor do seu cônjuge ou unido de facto, ou na falta deste, a favor da pessoa que fazendo parte do agregado familiar, se encontre inscrita desde o início da atribuição e por aquele seja indicada.
2. Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pelo titular, o Município de Lagoa escolhe, de entre os elementos que integrem o agregado familiar desde o início da atribuição, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir a titularidade da ocupação do fogo.

Artigo 36.º

Resolução do contrato pelo Município de Lagoa

1. Além de outras causas de resolução previstas nos termos do regime do arrendamento consagrado no Código Civil, no NRAU e no presente Regulamento, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Lagoa:
 - a) Falta de pagamento da renda;
 - b) O conhecimento pelo Município de Lagoa da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º do presente Regulamento;
 - c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
 - d) O conhecimento pelo Município de Lagoa de que o arrendatário ou membros do agregado é autor de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras, que possam colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia a tranquilidade pública.
 - e) O comportamento desrespeitoso ou agressivo do arrendatário ou membros do agregado sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município de Lagoa ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional;
 - f) A permanência na habitação, por período superior a 1 (um) mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município de Lagoa;
 - g) Impedir a realização de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias por parte do Município de Lagoa;
 - h) A recusa em permitir o acesso à habitação para a realização de obras e/ou vistoria;
 - i) A verificação de inexistência de contadores de fornecimento de água, eletricidade, gás ou internet;

- j) Realização de ligações ilegais de água, eletricidade, gás e internet;
 - k) A realização de obras na habitação sem prévia autorização do Município de Lagoa;
 - l) A verificação de danos no interior da habitação causados por uma má utilização da mesma.
2. Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Lagoa opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.
3. Na comunicação referida no número anterior, o Município de Lagoa deve fixar o prazo, no mínimo de 30 (trinta) dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 37.º

Cessação do contrato por renúncia

1. Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a (6) seis meses a contar da data da primeira comunicação do Município de Lagoa, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.
2. Além das situações previstas nas alíneas c) e h) do n.º 1 do artigo 50.º e de outras que se possam vir a verificar, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (seis) meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
- a) Tenham sido realizadas pelo menos duas tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do Município de Lagoa 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 (trinta) dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
 - c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.
3. A comunicação e o aviso devem referir:
- a) Que o Município de Lagoa tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;
 - b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
 - c) O prazo, no mínimo de 30 (trinta) dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.
4. A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao

Município de Lagoa o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 (trinta) dias referido na alínea c) do número anterior.

Artigo 38.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município de Lagoa subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o Município de Lagoa tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25 % do valor despendido.

Artigo 39.º

Despejo

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Lagoa, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
2. São da competência da Câmara Municipal de Lagoa, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação no Presidente da Câmara e, deste, no Vereador com competências delegadas na matéria de gestão do parque habitacional municipal.
3. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução, a tramitar em execução fiscal.
4. Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município de Lagoa são considerados abandonados a favor desta se não forem reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.
5. Corridos os prazos e procedimentos previstos na lei e no presente Regulamento, pode o Município de Lagoa proceder ao despejo ou desocupação do arrendado sem dependência de ação judicial, podendo para o efeito recorrer às autoridades policiais competentes, nos termos do disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Capítulo II

Da renda

Artigo 40.º

Vencimento e pagamento da renda

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

mês subsequente.

2. O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
3. Decorrido o prazo máximo de 8 (oito) dias previsto no n.º 1 deste artigo sem que a renda tenha sido paga vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor, nos termos do disposto no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março, na sua redação atual será aplicada a penalização de 20% prevista no art.º 1041º do Código Civil.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a mora por período superior a 2 (dois) meses é causa de resolução do contrato, nos termos do n.º 3 do art.º 1083º do Código Civil.
5. A mora de um período a partir de 2 (dois) meses pode ser objeto de um plano de pagamentos, através de requerimento apresentado pelo arrendatário, a deliberar pela Câmara Municipal de Lagoa, sendo causa da resolução do contrato o incumprimento do mesmo.

Artigo 41.º **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:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 42.º **Taxa de esforço máxima**

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 43.º **Renda máxima e mínima**

1. A renda mínima prevista no artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, corresponde a:
 - a) 3% do indexante dos apoios sociais (IAS) para os imóveis de tipologia T1;
 - b) 6 % do indexante dos apoios sociais (IAS) para os imóveis de tipologia T2;
 - c) 9 % do indexante dos apoios sociais (IAS) para os imóveis de tipologia T3;
 - d) 12% do indexante dos apoios sociais (IAS) para os imóveis de tipologia T4;
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 44.º **Atualização e revisão da renda**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a renda é atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
2. Há igualmente 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 de Lagoa no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;
 - b) Aplicação da correção prevista na alínea e) do artigo 4.º do presente Regulamento em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
3. O Município de Lagoa pode proceder à revisão da renda a todo o tempo com os fundamentos indicados no número anterior.
4. A reavaliação, pelo Município de Lagoa, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se a, no mínimo a cada dois anos, no mês de celebração do contrato, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 49.º do presente Regulamento.
5. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário entregará ao Município de Lagoa os elementos que lhe sejam solicitados e que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no artigo 12.º, sem prejuízo do Município de Lagoa o poder notificar para esse efeito.
6. A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos consultáveis ou acessíveis por parte do Município de Lagoa, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.
7. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Lagoa com indicação do respetivo valor.
8. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações ao arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 2 ou nos números 5 e 4 do presente artigo, o Município de Lagoa pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.
9. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Lagoa impossibilita-o de recuperar retroativamente os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10. Não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município de Lagoa, se constate um estado de conservação Mau ou Péssimo não imputável arrendatário e enquanto tal condição persistir.
11. A aprovação do valor da renda e da revisão do valor da renda cabe ao Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competência delegada para o efeito, com possibilidade de subdelegação no dirigente máximo do serviço municipal encarregue da gestão do parque habitacional municipal.

Artigo 45.º

Acordos de pagamentos a prestações

1. Quando por prova de grave carência económica, devidamente comprovada, o arrendatário não proceder ao pagamento das rendas, despesas e encargos de condomínio e/ou obras da sua responsabilidade, pode ser celebrado um acordo escrito de pagamento em prestações.
2. A celebração de um acordo nos termos referidos no número anterior está dependente da apresentação, por escrito, de uma proposta de pagamento.
3. A proposta será acompanhada dos documentos e relatório que comprovem a situação económica do arrendatário e respetivo agregado familiar, para posterior deliberação.
4. A aprovação do plano de pagamentos apresentado pelo arrendatário cabe ao Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competência delegada para o efeito, com possibilidade de subdelegação no dirigente máximo do serviço municipal encarregue da gestão do parque habitacional municipal.
5. O incumprimento de uma das prestações constantes do plano de amortização acordado implica o imediato vencimento das demais prestações devidas e o início do correspondente procedimento de despejo do fogo a menos que o total do montante em dívida seja, no prazo máximo de 30 (trinta) dias pago, na íntegra e numa só prestação, pelo arrendatário.

Capítulo III

Da habitação

Artigo 46.º

Destino das habitações

1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e dos membros que compõem o agregado familiar inscrito, não podendo, nelas ser exercida qualquer atividade profissional, comercial ou industrial.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

3. Ao Município de Lagoa compete 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.

Artigo 47.º

Proibição de cedência da habitação

1. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte da pessoa arrendatária ou de qualquer membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão de posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
2. É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar e não tenha sido autorizada a ali coabitar.
3. O Município de Lagoa pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, de forma pontual e excecional, a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa não integrada no agregado familiar inscrito.
4. 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, pela pessoa autorizada, das obrigações impostas aos inquilinos municipais no regime de arrendamento apoiado e no presente Regulamento.

Artigo 48.º

Transferência de habitação a título definitivo

1. O Município de Lagoa pode promover a transferência definitiva do agregado familiar em caso de desadequação superveniente da tipologia da habitação, nos termos da tabela de adequação da tipologia ao agregado prevista no artigo 18.º deste Regulamento, ou mau estado da habitação.
2. A transferência do agregado familiar para outra habitação pode ocorrer a pedido do arrendatário quando se verifique e comprove uma das seguintes situações:
 - a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
 - b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade e a transferência seja necessária para exclusiva proteção e salvaguarda da vítima;
 - c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado;
 - d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário e respetivo agregado;
 - e) Não exista dúvida, ou existindo a mesma já tenha sido objeto de um plano de pagamentos que esteja a ser cumprido;
3. No caso da alínea b) do número anterior o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado.
4. O pedido do arrendatário tem de ser formulado por escrito e instruído com os

documentos que o fundamentam.

5. O Município de Lagoa pode, ainda, promover a transferência do agregado familiar para outra habitação por razões de gestão do seu parque habitacional.
6. A decisão de transferência definitiva de habitação, tomada após audição do interessado, implica a extinção do contrato de arrendamento vigente e a atribuição de uma nova habitação, preferencialmente, na mesma freguesia da anterior habitação, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.
7. A deliberação da Câmara Municipal de Lagoa referida no número antecedente é realizada por comunicação com identificação do endereço da nova habitação, menção da obrigação de desocupação e entrega da habitação em uso, e do prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 (sessenta) dias, bem como referência à consequência do seu não cumprimento.
8. O incumprimento por parte do arrendatário da decisão referida nos números antecedentes determina, além da sua execução administrativa, a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 49.º

Transferência da habitação a título provisório

1. O Município de Lagoa pode promover a transferência com carácter provisório e temporário do agregado familiar para outra habitação com os seguintes fundamentos:
 - a) Realização de obras de requalificação urbanística;
 - b) Inundações;
 - c) Incêndios;
 - d) Catástrofes naturais (ocorridas ou iminentes);
 - e) Razões de saúde pública;
 - f) Risco de ruína;
 - g) Perigo de integridade física.
2. A decisão de transferência de habitação com carácter provisório e temporário é comunicada, após audição do interessado, e terá de conter o motivo, o período previsível da ocupação temporária o prazo fixado para a realização da mudança.
3. O incumprimento por parte do arrendatário e respetivo agregado familiar da decisão referida no número anterior determina a sua execução administrativa.

Artigo 50.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, designadamente:
 - a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município de Lagoa, 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 ao Município de Lagoa, anualmente, no mês de junho, os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando do locado, 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 de Lagoa, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- d) Avisar imediatamente ao Município de Lagoa 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 de Lagoa;
- f) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- g) Não usar a habitação para fins contrários à Lei, à ordem pública ou ofensivo aos bons costumes;
- h) Proceder à instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, bem com manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- i) Não edificar qualquer tipo de construção ou fazer uso privativo das partes comuns;
- j) Permitir ao Município de Lagoa vistoria da habitação sempre que esta o entenda;
- k) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização;
- l) Conservar a instalação elétrica e as canalizações de água e esgotos;
- m) Zelar pela conservação dos espaços comuns, não o utilizando para uso exclusivo e nem impedindo a sua utilização pelos demais moradores;
- n) Não ceder, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, o gozo da habitação, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante ao Município de Lagoa.

2. Constituem ainda obrigações do arrendatário:

- a) Pagar pontualmente a sua renda;
- b) Pagar pontualmente a quota do condomínio, quando tal obrigação lhe seja contratualmente atribuída;
- c) Cumprir as obrigações prescritas no «Guia do Morador», entregue pelo Município de Lagoa com a celebração do contrato de arrendamento;
- d) Utilizar a habitação de forma prudente e cuidadosa;
- e) 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 familiar e/ ou terceiros, nomeadamente as resultantes de intervenções das forças policiais ou de proteção civil.

Artigo 51.º

Sanções por incumprimento de obrigações

- 1. Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato pelo Município de Lagoa, fica impedido de aceder a uma habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, ou a qualquer outro regime de apoio ao arrendamento prestado pelo Município de Lagoa, por um período de cinco anos:

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - c) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que seja ou tenha sido autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, de forma comprovada, por violência, ameaça, venda de substâncias ilícitas, ofensas graves ou outras que possam colocar seriamente em causa o bem-estar, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade pública.
 - d) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente, a qualquer título, ao Município de Lagoa.
2. O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, ao Município de Lagoa detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.
 3. O não cumprimento das obrigações previstas nos pontos 5 e 6 do artigo 48.º deste Regulamento, implicará a alteração do cálculo do valor da renda que deixará de se fazer de acordo com o disposto do artigo 46.º a 47.º desde 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.

Artigo 52.º

Obrigações do Município de Lagoa

1. O Município de Lagoa é responsável pela realização das obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios, sempre que se mostrem necessárias e desde que seja o único proprietário do prédio.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município de Lagoa é responsável pela realização das obras de adequação da habitação a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, desde que as condições arquitetónicas do imóvel o permitam.

Artigo 53.º

Obras de conservação a cargo do arrendatário

1. Compete ao arrendatário realizar as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, 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, ressaltando-se as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.
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 familiar ou terceiros, ainda que

involuntariamente.

3. A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação por escrito do pedido de autorização prévia.
4. Findo o arrendamento o arrendatário não terá direito a se compensado pelas obras realizadas na habitação, tenham ou não sido autorizadas pelo Município de Lagoa.

Artigo 54.º

Incumprimento da realização de obras

1. O Município de Lagoa notificará o arrendatário para executar, a expensas suas, as obras necessárias às reparações dos danos que tenham sido causados por si, membro do agregado familiar e/ou terceiros.
2. Decorrido o prazo fixado na notificação referida no número anterior e caso o arrendatário não tenha realizado as obras, o Município de Lagoa irá proceder à sua realização a expensas daquele, comunicando-lhe previamente a data que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo.
3. Após a conclusão das obras o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento das despesas das obras no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
4. Findo o prazo estabelecido para o pagamento voluntário da despesa sem que o arrendatário o tenha feito, o Município de Lagoa emitirá a respetiva certidão de dívida e será instaurado o competente processo de execução fiscal.

Artigo 55.º

Acesso e vistoria à habitação

1. O Município de Lagoa pode aceder e vistoriar a todo o tempo a habitação com as seguintes finalidades, entre outras:
 - a) Verificar o estado de conservação;
 - b) Fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário impostas na lei e no presente Regulamento;
 - c) Executar os trabalhos indispensáveis à prossecução das suas obrigações e da sua atividade, tais como operações técnicas de vistoria e execução de trabalhos de reabilitação.
2. A recusa injustificada em permitir o acesso à habitação constitui um incumprimento das obrigações previstas no artigo 50º e causa de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 56.º

Animais domésticos

1. Só é admitida a permanência de animais domésticos de pequeno porte nas habitações até ao máximo de dois e quando a mesma se coadune com as

características da habitação e seja compatível com as normas e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo.

2. Sem prejuízo do previsto no número anterior, são condições obrigatórias para a manutenção de um animal doméstico na habitação as seguintes:
 - a) Não é permitida a reprodução, criação, permanência ou detenção na habitação de qualquer animal considerado como perigoso ou potencialmente perigoso, nos termos do Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de novembro, alterado pela Lei n.º 43/2013, de 4 de julho;
 - b) Não é permitida a reprodução, criação, permanência ou detenção na habitação de qualquer animal de espécie de detenção proibida nos termos dos anexos I e II da Portaria 86/2018, de 27 de março;
 - c) Não é permitida a reprodução, criação, permanência ou detenção na habitação de qualquer animal de espécie exótica;
 - d) A permanência de animal doméstico não pode ser suscetível de provocar incomodidade séria para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade da mesma, ou incompatível com o uso habitacional e a circulação em um espaço doméstico;
 - e) Não deixar os animais domésticos nas partes comuns;
 - f) É interdita a manutenção de animais nas partes externas à habitação, varandas, arrumos e garagem e nas partes comuns do edifício;
 - g) O animal doméstico deve ser mantido em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;
 - h) O animal doméstico deverá estar registado, desparasitado e vacinado e cumprir os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.
3. Não é, ainda, permitida a criação de animais.
4. É absolutamente interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como a sua livre circulação sem acompanhamento dos seus detentores.
5. Os titulares da ocupação da habitação ficam inteiramente responsáveis, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico na mesma, devendo assegurar que este não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo civil e criminalmente, pelos que venham a ocorrer.
6. Os animais mantidos nas habitações devem ser encerrados aquando da visita dos técnicos e no decurso da realização de obras, vistorias e outras intervenções ordenadas pela Câmara Municipal.

Artigo 57.º **Período de silêncio**

1. Nos termos da legislação aplicável em matéria de ruído e incomodidade sonora, é imposto para todas frações autónomas e prédios de habitação de arrendamento apoiado detidos pelo Município de Lagoa, a qualquer título, um período de silêncio compreendido entre as 23h00 de um dia e as 7h00 do dia seguinte.
2. A partir das 22h00, e entre as 7h00 e as 8h00, os moradores devem evitar conversar ou reunir junto aos prédios, nomeadamente nas entradas e por debaixo das

varandas e janelas, por forma a não perturbar o silêncio e sossego dos demais moradores, bem como moderar as atividades produtoras do ruído.

3. O previsto no presente artigo é aplicável à utilização das habitações e das partes comuns do prédio.

Artigo 58.º

Higiene, limpeza e salubridade das habitações

1. Todos os moradores das habitações em regime de arrendamento apoiado ficam obrigados a manter as mesmas devidamente limpas e asseadas com as devidas condições de higiene, limpeza e salubridade.
2. Os moradores devem proceder à limpeza das habitações com a periodicidade regular, bem como garantir a todo o momento uma boa ventilação e arejamento da habitação, evitando humidades de condensação nos tetos e paredes com o consequente aparecimento de fungos e bolores.
3. Os moradores devem respeitar a deposição de resíduos nos locais próprios e utilizar adequadamente os sistemas de escoamento do edifício.

Artigo 59.º

Litígios entre moradores

1. Os litígios entre moradores e os conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios de habitação em regime de arrendamento apoiado detidos pelo Município de Lagoa, a qualquer título, podem ser mediados pelos serviços técnicos do Município, sem prejuízo da intervenção das autoridades competentes.
2. Os litígios e conflitos de vizinhança podem, sempre que revistem carácter de reincidência, constituir motivo para denúncia do contrato de arrendamento pelo Município

Capítulo IV

Das partes comuns

Artigo 60.º

Partes comuns

1. São partes comuns dos edifícios, entre outras:
 - a) Solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras, e todas as partes restantes que constituem os elementos de estrutura do prédio;
 - b) Telhados e terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
 - c) Entrada do prédio, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou de passagem de utilização comum;
 - d) Instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, comunicações, gás e semelhantes;
 - e) Contentores de lixo e respetivos abrigos;
 - f) Pátios e jardins anexos ao edifício, logradouros adjacentes às frações do piso térreo, desde que não afetadas, nos termos do contrato de arrendamento celebrado, ao uso

- exclusivo da referida fração;
- g) Ascensores;
 - h) Salas e arrecadações de uso comum;
 - i) Antenas coletivas;
 - j) Parques infantis;
 - k) Bombas de água;
 - l) Garagens e lugares de estacionamento coletivo;
 - m) Todas as estruturas e equipamentos de utilização coletiva e as demais coisas e áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito e um determinado agregado familiar.

Artigo 61.º **Uso das partes comuns**

1. É expressamente proibido aos moradores quanto às partes comuns:
 - a) Efetuar quaisquer obras e alterações nas partes e espaços comuns do interior ou do exterior do prédio;
 - b) Permanecer na escadaria de acesso às habitações;
 - c) Colocar e manter nas partes comuns do edifício bens próprios, nomeadamente mobiliário, bicicletas, trotinetas, carrinhos de bebé, motorizadas, patins, skates, bilhas de gás, fogareiros ou outros similares;
 - d) O uso ofensivo dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
 - e) O acesso à cobertura e ou telhado;
 - f) A execução e emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas, à exceção dos locais previstos para o efeito, quando existam;
 - g) Sujar as paredes comuns, seja de que forma for incluindo *tags* e *grafitis*;
 - h) Realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio com exceção das reuniões de prédio;
 - i) Realizar jogos, nomeadamente com bolas, que impliquem o uso de objetos que possam perturbar o descanso dos moradores e provocar danos nas paredes, vidros ou viaturas, junto aos prédios, nos passeios ou parques de estacionamento;
 - j) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;
 - k) Estacionar motociclos, trotinetas, automóveis ou quaisquer outras viaturas motorizadas em qualquer parte comum do prédio não vocacionada para o efeito, nomeadamente nos passeios, zonas de acesso, entre outros, excetuando o acesso de pessoas portadoras de deficiência motora;
 - l) Manter os animais domésticos ou outros nas partes comuns e permitir nelas a sua livre circulação, desacompanhados dos responsáveis;
 - m) Instalar no interior ou exterior do prédio qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, como marquises, estendais, antenas ou outros, sem a devida autorização, ficando a sua desinstalação e reposição do estado anterior às expensas dos titulares da ocupação da habitação;
 - n) Fumar nas partes comuns interiores do prédio, nomeadamente, nos patamares, escadas e lugares de arrumos;
 - o) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás e telecomunicações ou televisão;
 - p) Realizar ligações clandestinas às redes de prestação pública de serviços de águas, eletricidade, gás telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
 - q) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado, ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio.

2. São deveres dos moradores no uso das partes comuns:
 - a) Fazer uso correto do prédio e suas partes comuns, interiores e exteriores, por forma a garantir o bom funcionamento da respetiva entrada e a normal utilização do prédio por todos os seus moradores;
 - b) Manter os espaços comuns limpos e em condições de higiene e conservação adequados, devendo recolher quaisquer resíduos ou sujidades;
 - c) Não depositar lixo, senão nos locais a isso destinados;
 - d) Manter as zonas de circulação e de acesso às habitações livres e desimpedidas;
 - e) Não utilizar os espaços de arrecadação, a não ser para produtos de limpeza comuns;
 - f) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;
 - g) Manter a porta do edifício fechada, de modo que o acesso seja restringido apenas aos moradores do prédio, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura;
 - h) Não permitir às demais pessoas que de si dependem ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns e perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da respetiva entrada, ou que provoquem incomodidade para o bem-estar dos restantes moradores.

3. As áreas verdes ajardinadas envolventes ao edifício são zonas comuns a todos os moradores e, como tal deverão ser tratados com cuidado e asseio, sendo nomeadamente vedado:
 - a) O corte de flores ou outras plantas;
 - b) Pisar os canteiros;
 - c) Realizar o uso indevidos dos mesmos;
 - d) Deixar no local dejetos dos animais domésticos;
 - e) Despejar lixo ou quaisquer outros detritos;
 - f) Danificar sistemas de rega.

4. A reparação de danos provocados pelos moradores, familiares, ou pessoas pelas quais estes estejam responsáveis, fica a encargo dos respetivos titulares do arrendamento, devendo os respetivos custos serem assumidos pelos próprios, impreterivelmente, até ao final do mês seguinte àquele em que o dano foi provocado.

Artigo 62.º

Limpeza das partes comuns

A limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação em regime de arrendamento apoiado, como entradas, átrio, patamares escadas e demais áreas de circulação e de fruição comum, é da responsabilidade dos arrendatários e deverá ser efetuada de acordo com as regras de periodicidade definidas, para o efeito, em reunião de prédio com os arrendatários.

Artigo 63.º

Conservação das partes comuns

Para além do pagamento de eventuais danos nas partes comuns, os titulares dos contratos de arrendamento, poderão ficar obrigados ao pagamento das despesas de manutenção e conservação dos espaços comuns, designadamente com limpeza, substituição de lâmpadas e vidros partidos e outras situações que não se possam considerar incluídas na conservação e manutenção ordinárias a cargo do Município.

Artigo 64.º

Administração das partes comuns

A administração e gestão das partes comuns do prédio compete ao Município de Lagoa, coadjuvado por um representante do prédio/bloco, eleito pela respetiva assembleia de inquilinos.

Artigo 65.º

Assembleia de inquilinos

1. Cada prédio/bloco dispõe de uma assembleia de inquilinos, constituída pelo titular do contrato de arrendamento sobre cada fração autónoma.
2. A assembleia de inquilinos reúne-se ordinariamente duas vezes por ano, ou extraordinariamente se for convocada pelo Município ou por 25% dos inquilinos, por motivos imperiosos, em local comum do prédio, ou outro se previamente acordado.
3. De cada reunião deverá ser elaborada ata contendo o registo das presenças e o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelos representantes do prédio e da qual obrigatoriamente entregarão cópia ao Município, depois de devidamente assinada por todos os presentes.
4. As deliberações são tomadas por maioria dos votos dos inquilinos presentes ou dos seus representantes.
5. Poderão representar o inquilino, para os efeitos do número anterior, qualquer pessoa maior de 18 anos que faça parte do agregado familiar, bem como outro inquilino do prédio, sendo título bastante declaração assinada pelo representado.
6. Os inquilinos faltosos à reunião de assembleia terão conhecimento da respetiva ata, obrigatoriamente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.
7. O Município de Lagoa poderá participar nas reuniões de assembleia de inquilinos sempre que entenda conveniente e necessário, através dos serviços técnicos competentes, situação em que o seu representante terá voto de desempate.

Artigo 66.º

Funções do representante do prédio

1. São funções do representante de prédio, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia de inquilinos:
 - a) Convocar a assembleia de inquilinos;
 - b) Zelas pela limpeza e conservação das áreas comuns;
 - c) Redigir as atas conforme modelo próprio, registando as decisões tomadas, e fornecê-las a todos os inquilinos e ao Município;
 - d) Executar as deliberações da assembleia e do Município;
 - e) Representar o conjunto dos inquilinos perante o Município ou representantes desta;

- f) Colaborar com os técnicos do Município no âmbito da gestão da habitação em regime de arrendamento apoiado e transmitir aos moradores todas as informações e indicações recebidas do Município;
- g) Dar conhecimento ao Município de todos os aspetos importantes e relevantes para o normal funcionamento do edifício e suas partes comuns;
- h) De uma forma geral, fazer observar aos inquilinos os deveres e obrigações descritos neste regulamento.

PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 67.º

Recolha, tratamento e conservação de dados pessoais

1. O Município de Lagoa pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I.P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública, devendo os serviços prestar a informação em prazo inferior a 30 (trinta) dias.
2. O Município de Lagoa será responsável pela recolha, tratamento e conservação dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos do Regulamento Geral da Proteção de Dados (doravante RGPD).
3. A recolha, tratamento e conservação dos dados pessoais pelo Município de Lagoa no âmbito da aplicação do presente regulamento depende de consentimento expresso, dado por escrito, pelo respetivo titular, nos termos previstos no RGPD.
4. Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do RGPD.
5. O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto no RGPD.
6. O Município de Lagoa obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e todos os elementos de natureza pessoal que obtenha, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 68.º Prerrogativas

1. O Município de Lagoa requererá às empresas fornecedoras de gás, eletricidade, informações sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um

dados prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º do presente Regulamento.

2. Para o mesmo efeito o Município de Lagoa, pode recorrer à informação dos contratos e consumos de água por si faturados, enquanto fornecedora de água.

Artigo 69.º

Ocupações sem título

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Lagoa por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
2. No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a 3 (três) dias úteis, na comunicação feita, para o efeito, pelo Município de Lagoa, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 43.º do presente Regulamento.

Artigo 70.º

Dúvidas e omissões

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a demais legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, com as devidas adaptações.
2. As dúvidas e omissões resultantes da interpretação do presente Regulamento serão dirimidas pela Câmara Municipal mediante deliberação.

Artigo 71.º

Nota revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Lagoa é revogado o Regulamento dos Concursos para Atribuição de habitações Sociais, publicado na II Série do Diário da República com o n.º 835 de 24 a 24 de agosto de 2016.

Artigo 72.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação no Diário da República.

