

REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PAREDES

NOTA JUSTIFICATIVA E PONDERAÇÃO DOS CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS

O XXI Governo Constitucional reconheceu, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018, e no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial. O Município de Paredes partilha integralmente esta visão e integra nas prioridades das suas políticas públicas municipais a habitação e a reabilitação urbana como instrumentos orientados para a promoção do bem-estar e da dignidade de vida das populações.

A habitação, sendo um direito consagrado constitucionalmente, é, cada vez mais, reconhecido como área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

A Nova Geração de Políticas de Habitação aprovada pela referida Resolução do Governo reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica de descentralização.

A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Conforme previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, constituem atribuições nucleares dos municípios, o ordenamento do território, o urbanismo, a habitação e, em geral, a ação social e a promoção do desenvolvimento.

Os objetivos fixados nas políticas municipais de habitação de Paredes visam tornar o concelho cada vez mais atrativo para residir, com preços acessíveis para os vários escalões de rendimento familiar e conseqüente rejuvenescimento e reforço da qualidade de vida da população.

O Município de Paredes tem vindo a promover a oferta de habitação essencialmente para famílias de rendimentos baixos, no âmbito do arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, importando, no entanto, proceder à atualização do seu quadro regulamentar em matéria de acesso à habitação municipal.

Verifica-se a necessidade de estimular a promoção de novos programas de arrendamento de habitações a valores intermédios, permitindo às populações aceder ou manter uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

A promoção de habitação acessível assume-se como um dos eixos estruturais e transversais de uma política pública municipal de habitação, através da requalificação e revitalização do “parque habitacional” de Paredes, possibilitando às pessoas o acesso a uma habitação condigna, financeiramente sustentável.

Pretende-se, por um lado, dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência económica, avaliando e ponderando a urgência das situações de maior carência social e habitacional, sendo a Renda Apoiada calculada com base nos rendimentos dos agregados no âmbito da legislação em vigor.

Por outro lado, através do programa municipal de atribuição de habitação com renda acessível, com uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço e tipologia, pretende-se colmatar as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional.

O presente Regulamento cria a possibilidade de serem apresentadas Candidaturas Solidárias a habitações com renda acessível, isto é, dois agregados que tenham relações cuidadoras entre si, por exemplo, para cuidar de idosos que necessitam de acompanhamento e que ainda podem manter-se em casa, ou avós que cuidam de crianças que vivem com os pais, ou ainda pais separados com guarda partilhada de filhos, podem concorrer em conjunto. Se a candidatura tiver êxito no sorteio são atribuídas duas habitações na mesma área de intervenção ou edifício, conforme as habitações que tiverem sido previamente selecionadas pelos candidatos. Esta medida tem grande alcance social e na vida afetiva das famílias, promovendo as relações cuidadoras na sociedade e a coesão das estruturas familiares.

Visa-se ainda reunir num só diploma as regras de acesso a habitação com renda apoiada ou com renda acessível, aplicáveis aos vários programas de arrendamento do Município de Paredes, podendo estes ter por objeto património municipal, público ou privado.

Em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, deve constar na presente nota justificativa uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, a qual se consubstancia na análise e comparação dos diversos interesses em presença, na perspetiva de articulação entre a racionalização dos recursos disponíveis e a maximização da eficácia das atividades dinamizadas.

O presente Regulamento permite equilibrar de forma dinâmica os apoios aos beneficiários, adequando-os às transformações sociais, demográficas e do mercado de habitação, promovendo não só uma maior racionalidade económica na utilização de recursos públicos, mas também o contínuo aperfeiçoamento da justiça social e uma potencial maior longevidade do Regulamento.

Ponderados e contemplados os interesses em causa, consideraram-se, por um lado, os benefícios que permitem garantir com maior economia, eficácia e eficiência o acesso à habitação às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, bem como às famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional; e por outro lado, os custos decorrentes da aplicação das regras definidas no presente Regulamento, concluindo-se que os benefícios são claramente superiores aos custos previstos, garantindo o direito à habitação consagrado constitucionalmente.

Os Anexos ao presente Regulamento foram parametrizados tendo em conta as características dos agregados habitacionais que não conseguem aceder ao mercado de arrendamento do concelho de Paredes, medindo as disparidades entre rendimentos das famílias e preços de mercado, e segmentando a procura de habitação por tipo de agregado (em função das suas características, nomeadamente dimensão e composição) e escalões de

rendimento disponível, bem como o enquadramento legal sobre acesso a habitação que entretanto foi publicado em 2019.

Estes Anexos devem ser atualizados ou revistos sempre que se manifestem alterações de contexto relevantes a uma adequada implementação do presente Regulamento. Os Anexos podem ainda ser atualizados ou revistos na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento.

O presente regulamento tem como Lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do Artigo 65.º, no n.º 7 do Artigo 112.º e no Artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas i) e n) do n.º 2 do Artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do Artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do Artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.ºs. 46-C/2013 e 50-A/2013, respetivamente de 1 e de 11 de novembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho e n.º 7-A/2016, de 30 de março, e nos Artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, os artigos 23.º n.º 2 alínea i), 25.º n.º 1 alínea g) e 33.º n.º 1 alínea k) todos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, o disposto na Lei nº 80/2014 de 19 de dezembro, na redação em vigor, e no Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio, na versão em vigor.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 - O presente regulamento define e estabelece o regime jurídico aplicável à atribuição e gestão patrimonial e social do parque habitacional destinado a arrendamento social, no regime de renda apoiada e no regime de renda acessível, de que o Município de Paredes é proprietário, designadamente quanto à fixação dos procedimentos de atribuição, manutenção de habitação e fundamentos de cessação do direito ao arrendamento.

2 - Ficam, igualmente, abrangidos pela disciplina do presente regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no artigo anterior, designadamente os que se situam nos conjuntos habitacionais municipais.

Artigo 3.º

Conceitos

1 - Para efeitos do presente regulamento consideram-se os seguintes conceitos:

a) *Acordo de regularização de dívida* - aceitação recíproca entre o Município de Paredes e o/a arrendatário/a da forma de pagamento das rendas em atraso, por escrito, legalmente admissível;

b) *Agregado familiar* - o conjunto de pessoas constituído pelo/a:

Arrendatário/a ou requerente;

Pelo/a conjugue ou pessoa que com ele/a viva há mais de dois anos em condições análogas;

Pelo/as parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;

As pessoas relativamente às quais, por força de lei, decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, haja obrigação de convivência ou de alimentos;

Outras pessoas autorizadas a residir na habitação, pelo Município de Paredes, mediante parecer social.

c) *Agregado habitacional* – a pessoa ou conjunto de pessoas que integram uma candidatura a alojamento ao abrigo da medida de atribuição de habitação com renda acessível.

d) *Alteração da composição do agregado familiar* - aumento ou diminuição do número de elementos do agregado, quer por via de casamento ou união de facto do/a titular, pelo nascimento de filho/as, ou adoção do/a titular, quer por falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional por parte de algum elemento do agregado, respetivamente;

e) *Agregado familiar inicial ou de atribuição* - conjunto de pessoas que constituem o agregado, no momento inicial de realojamento pelo Município de Paredes e identificados no contrato de arrendamento;

f) *Dependente* - elemento do agregado familiar que seja menor, ou sendo maior e tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

g) *Deficiente* - a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, originária ou superveniente;

h) *Desdobramento* - Situação de desmembramento do agregado familiar inicial ou consentido, mediante a integração de novos membros, em que há lugar à atribuição a alguns membros desse agregado familiar, de uma outra habitação;

i) *Direito de ocupação* - prerrogativa concedida a título precário, mediante a celebração do contrato administrativo de arrendamento no regime de renda apoiada;

j) *Fator da capitação* - a percentagem fixada por lei, em função do número de pessoas do agregado familiar;

k) *Habitação Precária* - é todo e qualquer tipo de espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigíveis, em cada momento, e tendo em conta o ano da sua edificação, quando possível, atenta a génese de construção, algumas vezes ilegal;

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

- m) *IAS, indexante dos apoios sociais* - é um montante pecuniário que serve de referência à Segurança Social, para o cálculo das contribuições do/as trabalhador/as, das pensões e de outras prestações sociais;
- n) *Permuta* - troca de habitação entre arrendatário/as mediante prévia autorização do Município de Paredes;
- o) *Ocupação a título precário do local arrendado* - ocupação com obrigatoriedade de devolução no termo do prazo fixado contratualmente, pelo Município de Paredes;
- p) *Rendimento Anual* – corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5º do Decreto-Lei nº 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), cuja liquidação se encontre disponível, relativamente a cada um dos candidatos, ou apurado de acordo com o previsto no nº 2 do artigo 14º do Decreto-lei nº 68/2019, de 22 de maio, na versão em vigor;
- q) *Rendimento Mensal Bruto (RMB)* - o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, na versão em vigor, nomeadamente, rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, pensões e prestações sociais ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar, conforme declaração de rendimentos das pessoas singulares;
- r) *Rendimento Mensal Líquido (RML)* - o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, deduzido do valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT);
- s) *Rendimento Mensal Corrigido (RMC)* - o rendimento mensal líquido, deduzido da quantia resultante da aplicação do fator de capitação ao indexante dos apoios sociais, nos termos seguintes e dos abatimentos a considerar:
- a) 10 % pelo/a primeiro/a dependente;
 - b) 15 % pelo/a segundo/a dependente;
 - c) 20 % por cada um/a do/as dependentes além do segundo;
 - d) 10 % por cada deficiente, que acresce ao(s) anterior(es) se também couber na definição de dependente;
 - e) 10 % por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - f) 20 % em caso de família monoparental;
 - g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I, à Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual, vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);
 - h) O valor final encontrado nos termos da alínea g) para correção ao RMC, será deduzido das despesas de saúde do agregado familiar, conforme regulamento em vigor no Município de Paredes;
 - i) Os valores atribuídos a título de Complemento Solidário para Idosos (CSI) e do Complemento Extraordinário de Solidariedade (CES);
 - j) O valor das despesas de saúde não dedutíveis em sede de IRS.

- t) *Residência permanente* - é aquela que serve de sede à vida doméstica, o local em que se exercitam e se desenrolam as atividades correspondentes às necessidades primárias da existência, como a confeção e tomada de refeições, o repouso, o sono, o lazer, o convívio familiar e social, com caráter de estabilidade e continuidade;
- u) *Sobreocupação* - verifica-se quando o número de pessoas que ocupa a habitação excede o número efetivo, que serviu de base para determinação da tipologia de atribuição ao agregado familiar, que nela reside;
- v) *Subocupação* - verifica-se quando o número de pessoas que ocupa a habitação está aquém do número efetivo, que serviu de base à determinação da tipologia de atribuição ao agregado familiar, que nele reside;
- w) *Tipologia adequada* - relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos, em conformidade com o Anexo II da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atualizada, referencial do presente regulamento;
- x) *Transferência de habitação por decisão do/a proprietário/a* - situação em que é atribuída pelo Município de Paredes ao arrendatário/a e respetivo agregado, outra habitação distinta, na vigência do contrato de arrendamento, em caso de emergência, designadamente: por inundações, incêndios ou catástrofes naturais, requalificação urbanística, desadequação de tipologia, mau estado de conservação do local arrendado ou gestão do parque habitacional;
- z) *Transferência do agregado familiar a pedido do/a arrendatário/a* - situação em que pode ser atribuída outra habitação distinta da do contrato de arrendamento, por motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação, desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado familiar, degradação da habitação, por facto não imputável ao/à arrendatário/a, ou a pedido de qualquer interessado/a, em caso de vulnerabilidade e emergência social ou perigo físico ou moral, desde que para proteção exclusiva da/s vítima/s;
- aa) *Transmissibilidade/Concentração* - transmissão do direito de arrendamento e obrigações emergentes na esfera jurídica do seu titular, para a de um terceiro, por disposição de lei, decisão judicial e nos casos consentidos pelo Município de Paredes.

Capítulo II

Acesso e Atribuição de Habitação Social Municipal

Secção I

Da atribuição de habitação social

Artigo 4.º

Regime de atribuição

1 - A atribuição de habitação social é realizada, por regra, mediante concurso por inscrição nos termos do disposto na Lei nº 80/2014, de 19 de dezembro, na sua versão em vigor, sem prejuízo do regime excecional contido no artigo 6.º deste Regulamento.

- 2 - A atribuição poderá ainda ser feita mediante concurso por classificação e concurso por sorteio.
- 3 - A atribuição de habitação social municipal será efetuada mediante apreciação e emissão de parecer, de entre as pessoas candidatas que integram a lista definitiva de candidatura, com a conseqüente graduação dos pedidos, em relação às diferentes habitações a concurso, nos termos previstos no presente Regulamento e classificação obtida pela aplicação da grelha constante do seu Anexo I, o qual aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.
- 4 - A grelha de avaliação contém as variáveis a ponderar suscetíveis de criarem integração condições condignas de habitabilidade, integração social, salvaguarda das famílias de situações de isolamento, risco de pobreza e violência e de incapacidades/deficiências originárias ou supervenientes, sendo a prioridade atribuída por ordem decrescente da pontuação obtida, que inclui já a ponderação de cada fator avaliado.
- 5 - Em caso de empate na pontuação final, não sendo possível proceder ao realojamento, em simultâneo, de todos os agregados em presença, a atribuição da habitação social seguirá critérios preferenciais, estabelecidos no artigo seguinte e pela ordem indicada.
- 6 - Ficam excluídos da aplicação das normas constantes do presente capítulo, sem prejuízo de outras que venham a ser-lhe aplicáveis, por disposição de lei, as frações que estejam ou venham a ser ocupadas em regime de arrendamento do direito privado, na sequência de processo transacional, expropriativo ou com natureza análoga, com fundamento em interesse público.
- 7 - As frações identificadas no número anterior ficam sujeitas ao regime jurídico que vier a ser definido no contrato, sem prejuízo da aplicação das normas regulamentares relativas aos deveres do/as arrendatário/as.

Artigo 5.º

Prioridade no Regime de Atribuição - Critérios preferenciais

- 1 - Constituem critérios preferenciais de atribuição, como regra geral, em caso de empate, após integração na lista final graduada em conformidade com o disposto no artigo 11.º, e sempre que a tipologia e as condições das habitações o permitam, os seguintes:
- a) Famílias monoparentais com dependentes;
 - b) Vítima de violência doméstica, quando estejam reunidas as condições de segurança para o seu acolhimento;
 - c) Outro tipo de famílias com dependentes;
 - d) Agregados familiares com elementos com idade igual ou superior a 65 anos;
 - e) Agregados que integrem elementos portadores de deficiência originária ou superveniente, incluindo pessoas idosas com idade igual ou superior a 65 anos, quando sejam portadores de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %, devidamente comprovada.
- 2 - Em caso de duplo empate dentro de cada grupo de prioridades, preferirá o agregado familiar que tiver menor Rendimento Mensal Corrigido, apurado nos termos da alínea o) do n.º 1 do artigo 3.º deste regulamento, passando o agregado excluído para o grupo geral dos demais concorrentes.

Artigo 6.º

Regime excecional de atribuição

Podem ser beneficiários/as de um regime excecional de atribuição de habitação, em regime de renda apoiada, quem se encontre em situação de necessidade habitacional, urgente e/ou temporária, nos termos seguintes:

- a) Os agregados ou indivíduos desalojados em consequência de desastres naturais e outras calamidades ou decorrentes de operações urbanísticas de interesse público, ou outros protocolos celebrados pela autarquia.
- b) Os agregados em situação emergente de vulnerabilidade social ou risco físico ou moral, para algum ou alguns dos seus elementos, incluindo as situações de violência doméstica.
- c) Algum agregado que face à sua situação de vulnerabilidade, a avaliação social e ponderados todas as soluções disponíveis de atribuição de uma habitação a nível concelhio, não seja possível acolhê-lo de outro modo, e que após parecer de avaliação social, essa seja, fundamentadamente, a única solução viável, para esse agregado familiar.

Secção II

Condições de acesso, impedimentos e exclusões da candidatura

Artigo 7.º

Acesso, modo e hierarquização

1 - Podem aceder à atribuição de habitações em regime de renda social apoiada, todos os/as cidadã/os nacionais, estrangeiros ou apátridas, detentor/es de títulos válidos de permanência em território nacional, residentes pelo menos há 1 (um) ano no concelho de Paredes, e desde que reúnam todos os demais requisitos exigíveis à/os cidadã/os nacionais.

2 - O agregado familiar que pretenda ingressar na lista graduada final verá a sua situação familiar e habitacional, avaliadas e ponderadas de acordo com a grelha constante do Anexo I e conceitos técnicos aplicáveis do Anexo II, ambos deste Regulamento.

3 - A hierarquização das pessoas candidatas à 1.ª fase de integração na lista, será constituída por todas as pessoas que forem admitidas, devidamente identificadas com o seu agregado familiar, com todos os documentos exigidos, qualquer que seja o tipo de concurso, nos termos da sua abertura, e em relação aos quais não se verifiquem quaisquer impedimentos ou motivos de exclusão, em conformidade com o disposto no número seguinte e nos artigos 8.º, 9.º e 10.º, deste regulamento.

4 - Os critérios para ordenação na 1.ª fase para integração da lista de admitidos, envolvem a apreciação dos seguintes parâmetros:

- a) Para cidadã/os estrangeira/os ou apátridas - certificados válidos de permanência em território nacional;
- b) Para todos as pessoas candidatas, independentemente da nacionalidade - tempo de residência no concelho de Paredes, análise de existência de quaisquer impedimentos e/ou motivos de exclusão, nos termos dos artigos 8.º, 9.º e 10.º deste Regulamento; tipologia do agregado familiar; identificação do número de filho/as ou adotado/as;

filho/as deficientes; pessoas com deficiência a cargo; idosos portadores de incapacidade igual ou superior a 60 %, originária ou superveniente e idosos com idade igual ou superior a mais de 65 anos, e rendimento mensal líquido.

5 - A cada candidato/a será atribuído um número de candidato/a, o qual ficará na posse de cada um/a, e que permitirá a sua identificação na lista final graduada do concurso, assegurando deste modo a confidencialidade do/a seu/sua titular.

Artigo 8.º

Impedimentos de natureza patrimonial

1 - Constituem impedimento de acesso ou manutenção de habitação no regime de arrendamento apoiado os seguintes factos:

- a) Ser proprietário/a), usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de qualquer título de prédio urbano ou fração autónoma destinado a habitação e que satisfaça as necessidades habitacionais do agregado, localizado no concelho de Paredes, ou concelho limítrofe, e, não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- b) Usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Ser titular, o/a cônjuge ou unido/a de facto de uma habitação pública já atribuída.

2 - Poderá não ser excluído o/a candidato(a) à atribuição de habitação em regime de renda apoiada, mesmo em alguma das condições previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 2, se até à data da celebração do contrato, o/a candidato/a comprovar a cessação do mesmo/s impedimento/s.

3 - Em caso de verificação superveniente de alguma das condições previstas na alínea a) do n.º 2, deverá o/a arrendatário/a comunicar tal facto ao Município de Paredes, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da ocorrência, para reapreciação da situação, sob pena de estar verificado um facto que fundamenta a resolução do contrato.

Artigo 9.º

Impedimentos subjetivos e duração

1 - Sem prejuízo dos procedimentos criminais que ao caso couberem, fica ainda impedido/a de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, pelo período de dois anos o/a candidato/a ou elemento do agregado familiar, nas seguintes situações:

- a) Tenha prestado declarações falsas ou omitida informação relevante;
- b) Aquele/a cujo contrato tenha sido resolvido em conformidade com a lei e o presente regulamento;
- c) Tenham cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa, sem consentimento respetivo;
- d) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito/a a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro;

- e) Tenha sido alvo de processo de despejo por incumprimento das suas obrigações nos termos legais ou regulamentares, aplicáveis;
- f) Tenha recusado a atribuição de habitação de tipologia adequada à composição do agregado familiar, sem fundamento válido;
- g) Quando não ocupe a habitação objeto de arrendamento, por renúncia ao direito, então constituído;
- h) Não resida no concelho de Paredes há pelo menos 1 ano.
- i) Quando o RMC for superior ao valor de 1 (um) IAS.

2 - A alteração anormal das circunstâncias que determine uma perda de rendimentos para o agregado familiar, deixando de verificar-se a situação prevista na alínea i), interromperá o prazo de 2 anos de impedimento, podendo ser a situação objeto de reapreciação excecional pelo Município de Paredes, desde que tal facto seja levado ao seu conhecimento no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da verificação do mesmo.

3 - Na circunstância do n.º 2 do artigo anterior, o agregado poderá, após apreciação favorável do Município de Paredes, inscrever-se para o primeiro concurso que haja de ocorrer, independentemente da sua natureza.

Artigo 10.º

Exclusão

1 - No âmbito e para o efeito de atribuição de uma habitação constitui motivo de exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, qualquer um dos seguintes factos, comprovadamente:

- a) A prestação de falsas declarações;
- b) A omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento para obter vantagem indevida para o/as candidato/as em relação ao Município de Paredes;
- c) Ocupação ilícita de imóvel, ou tenha havido execução de despejo da habitação pertencente a qualquer uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na versão em vigor.

2 - Constitui ainda motivo de exclusão ou cancelamento da candidatura a afetação da habitação a fim diverso daquele para que foi constituído o arrendamento em relação ao agregado familiar, em concreto, designadamente, cedência a qualquer título a favor de terceiros, não autorizada, nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 37.º, deste Regulamento;

3 - Qualquer outro facto que tenha determinado a resolução do mesmo contrato de arrendamento, então existente;

4 - São também motivos de exclusão de candidatura ou do seu cancelamento, a verificação superveniente, no decurso de dois anos, de qualquer um dos impedimentos contidos nos artigos 8.º e 9.º, quando não comunicado no prazo de trinta dias, ao Município de Paredes.

Artigo 11.º

Lista final - Critérios de ponderação

1 - Serão fixadas percentagens de ponderação associadas a cada grau de preferentes, tendo em vista encontrar uma valorização final, para integração na lista graduada, cuja percentagem será calculada em função da classificação inicial, obtida a partir do Anexo I, a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º, deste regulamento.

2 - Os fatores de ponderação têm como função permitir determinar a posição relativa dos diferentes agregados familiares, em relação às habitações disponibilizadas a concurso, de acordo com a tipologia aplicável face à dimensão dos agregados familiares a concurso, e segundo os critérios de não sobreocupação ou subocupação, em conformidade com o n.º 2 do artigo 27.º

3 - Os fatores de ponderação distribuem-se do modo seguinte:

a) 5 % - para agregados monoparentais apenas com um/a filho/a;

b) 10 % - para agregados com 2 ou mais filho/as;

c) 15 % - agregados monoparentais, originária ou supervenientemente com 2 filho/as; ou agregados com um/a filho/a com deficiência ou com idoso/a com incapacidade originária ou superveniente superior a 60 %, devidamente comprovada;

d) 20 % - agregados com filho/a deficiente e outros filhos/as, ou com filho/a com deficiência e com idoso com incapacidade originária ou superveniente superior a 60 %, devidamente comprovada.

4 - Os fatores de ponderação não são acumuláveis, cabendo à entidade que procede à apreciação do processo, fixar o que melhor permitir a salvaguarda do direito do/a candidato/a.

Secção III

Da candidatura à atribuição de habitação

Artigo 12.º

Instrução de candidatura

1 - Os pedidos de atribuição de uma habitação social serão formulados em impresso próprio, disponibilizado pelos serviços do Município de Paredes e assinado pelo/a candidato/a, ou a rogo, se o/a mesmo/a não souber ou não puder assinar.

2 – Município de Paredes, fica responsável pela divulgação dos seguintes documentos, necessários à instrução do processo:

a) O impresso de candidatura;

b) As instruções do preenchimento;

c) Identificação dos documentos necessários à instrução da candidatura;

d) Indicação de quaisquer outros documentos, que entenda serem fundamentais à análise da candidatura.

Artigo 13.º

Documentos a apresentar

Nos termos da alínea c) do artigo anterior, são, designadamente, documentos a apresentar:

- a) Documentos de identificação de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento Nascimento, Cartão Contribuinte, Cartão Segurança Social);
- b) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência no Município de Paredes (em original);
- c) Histórico Mensal de Rendimentos da Segurança Social ou outros subsistemas de contribuições, de todos os elementos do agregado familiar (em original);
- d) Última Declaração de IRS e respetiva Nota de Liquidação de IRS ou declaração que comprove a isenção da entrega da mesma;
- e) Declaração da Autoridade Tributária (AT), da qual conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
- f) Declaração de todos os elementos do núcleo familiar, incluindo menores, neste caso representados pelo titular do poder parental, de que têm a situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;
- g) No caso do/as menores sob tutela judicial, deve ser entregue fotocópia de documento comprovativo da regulação do poder paternal e respetivo valor da pensão de alimentos, caso se aplique;
- h) No caso do/as menores onde não foi estabelecida a regulação do poder paternal judicialmente, deve ser entregue declaração comprovativa do valor da pensão de alimentos;
- i) Cópia do comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade igual ou superior a 16 anos;
- j) Cópia do contrato de arrendamento e último recibo de renda;
- l) Declaração, sob compromisso de honra, em como não se encontra abrangido/a por nenhum dos impedimentos para atribuição de habitação em regime de renda apoiada, constantes do presente regulamento.
- m) Atestado médico de Incapacidade Multiusos, nos casos aplicáveis;
- n) Declaração de compromisso devidamente preenchida e assinada, de acordo com o Anexo II

Artigo 14.º

Prova de declarações

1 – O Município de Paredes, com vista à instrução, apreciação do pedido e integração em listagem graduada, pode em qualquer momento requerer:

- a) Que sejam prestadas informações adicionais;
- b) Apresentação de documentos de suporte e /ou pareceres;
- c) Requerer diligências de prova úteis para o esclarecimento dos factos com interesse para a decisão;
- d) A apresentação de documentos originais ou certidões.

2 - O/as interessado/as serão notificado/as para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção, devendo a sua entrega ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de assinatura do aviso de receção, sob pena de arquivamento da candidatura.

3 - As informações solicitadas nos termos do n.º 1, podem ser prestadas oralmente ou por escrito, de acordo com o que for fixado pelo Município de Paredes.

4 - Ainda, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações nos termos do n.º 1 do presente artigo, determina a exclusão automática da candidatura.

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

6 - Em caso de arquivamento ou indeferimento da candidatura, não haverá lugar a qualquer reembolso de despesas realizadas.

7 - No prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação de indeferimento, nos termos da alínea anterior, pode o interessado/a requerer, por escrito, a devolução dos documentos apresentados em original.

Artigo 15.º

Causas de indeferimento do pedido

As causas de indeferimento de candidatura são as constantes dos artigos 8.º, 9.º e 10.º do presente Regulamento, nos termos neles fixados.

Secção IV

Dos procedimentos de atribuição

Artigo 16.º

Determinação da forma do procedimento de atribuição

1 – O Município de Paredes determinará, em cada momento, face às circunstâncias em presença, em termos de habitações disponíveis prontas a habitar, necessidades sociais identificadas ou situações de risco e/ou vulnerabilidade, a forma de procedimento a adotar, em cada momento, para atribuição das mesmas habitações.

2 - Da decisão sobre a forma de procedimento de atribuição de habitações, por parte do Município de Paredes, em cada momento, não haverá recurso.

Subsecção I
Concurso por inscrição

Artigo 17.º

Candidaturas espontâneas

1 - As candidaturas serão apresentadas trimestralmente, em datas a definir anualmente e devidamente publicitadas, devendo o/as interessado/as cumprir com os requisitos previsto nos artigos 12.º - quanto à instrução das candidaturas, 13.º - relativamente aos documentos a apresentar e 14.º, quando exigíveis pelo Município de Paredes.

2 – O Município de Paredes, a título excecional, poderá aceitar candidaturas fora das datas definidas, desde que se comprove que trata-se de uma situação de carácter excecional.

3 – O Município de Paredes afixará, oportunamente, os termos e condições de atribuição, nesta modalidade, em conformidade com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 18.º

Habitações devolutas, ampliação do parque habitacional ou sua requalificação

1 - Quando tiver havido ampliação de parque habitacional ou a requalificação de habitações devolutas, em número suscetível de constituir resposta às necessidades do/a candidato/as inscrito/as, em função da sua tipologia, o Município de Paredes, fixará prazos para o procedimento.

2 - Para o/as candidato/as já inscritos e os que ainda estiverem em condições de se inscrever, serão ainda fixados: prazo para atribuição, critérios de ordenação linear e ponderada, quando aplicável, em função dos artigos 7.º e 11.º deste regulamento, bem como as tipologias de habitações disponíveis.

Artigo 19.º

Crítérios de atribuição

1 - As habitações em regime de renda apoiada serão atribuídas de acordo com a composição do agregado familiar e a tipologia mínima e máxima prevista no anexo III do presente regulamento.

2 - Quando não existam habitações em número suficiente para responder aos pedidos validamente considerados, funcionará a regra da prioridade no regime de atribuição, contida no artigo 5.º do presente regulamento.

3 - O/as candidato/as potencialmente a excluir, no âmbito do procedimento, serão notificado/as nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 26.º do presente regulamento.

4 - Sempre que em procedimento concursal posterior se mantenha o interesse do/a candidato/a que não tenha sido contemplado/a com habitação, nos termos deste artigo, poderá participar no primeiro concurso que vier a ocorrer.

Subsecção II
Concurso por classificação

Artigo 20.º

Prazos dos procedimentos

- 1 - A data para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos decorrerá durante 10 (dez) dias úteis contados a partir da publicitação do anúncio do concurso.
- 2 - O prazo para a entrega das candidaturas do/as interessado/as, decorrerá nos 30 (trinta) dias imediatos, ao termo do prazo constante no n.º 1 deste artigo.
- 3 - A lista definitiva do/as candidato/as admitido/as a concurso será divulgada 60 (sessenta) dias após o termo do prazo de apresentação de candidaturas.
- 4 - Caso se mostre necessário, o Município de Paredes, poderá prorrogar o prazo previsto no n.º 3, para apreciação das candidaturas e publicação da lista final graduada de concorrentes, por um prazo até 30 (trinta) dias.
- 5 - Em caso de sentido provável de indeferimento relativo à integração na lista definitiva de algum/mas candidato/as, o/as potencialmente excluído/as serão notificado/as quanto ao resultado individual da decisão e seus fundamentos, no prazo 10 (dez) dias a contar da data de publicitação da lista final graduada provisória, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 21.º

Local de consulta do procedimento concursal

A consulta do anúncio do concurso para atribuição de habitação no regime de renda apoiada, por parte do Município de Paredes, poderá ser feita através de:

- a) Sítio da Internet do Município de Paredes
- c) Sede da Câmara Municipal de Paredes;
- d) Juntas de freguesia do concelho de Paredes.

Artigo 22.º

Forma e locais de divulgação da lista graduada definitiva

A divulgação da lista graduada definitiva será publicitada pela mesma forma prevista no artigo anterior.

Artigo 23.º

Entrega de candidaturas

A entrega das candidaturas por parte do/as interessado/as, devidamente instruídas com todos os documentos constantes do artigo 13.º e 14.º, este quando aplicável, deverão ser entregues na sede do Município de Paredes, no prazo fixado, impreterivelmente.

Artigo 24.º

Ordenação na listagem final de inscrição

- 1 - A lista final será ordenada de acordo com o instrumento de avaliação constante no Anexo I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante para todos os devidos e legais efeitos.
- 2 - Em caso de empate na graduação serão observados os critérios preferenciais de prioridade fixados no artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 25.º

Ordenação final conjugada com tipologia de habitação

- 1 - Em função das habitações disponíveis por tipologia, os/as concorrentes que integram a lista final graduada, serão ordenado/as por ordem decrescente de graduação, com referência à tipologia em que se inserem, sendo essa obtida em função do agregado familiar e tipologia máxima e mínima prevista no Anexo II da Lei nº 81/2014, de 19.12, na sua redação em vigor.
- 2 - Por questões de economia processual e de custos, os/as concorrentes que não tenham obtido uma habitação, por mero efeito do concurso, serão considerados pelo Município de Paredes como inscritos potenciais, para o concurso seguinte, seja qual for a sua natureza, logo que notificado/as para o efeito.

Artigo 26.º

Não atribuição de habitação - Audiência prévia

- 1 - A decisão de não atribuição de habitação bem como os seus fundamentos serão notificados ao/às requerentes em sede de audiência prévia, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), concedendo-se um prazo de pronúncia não inferior a 10 (dez) dias, contados a partir da divulgação da lista final provisória de afetação de habitações, aos agregados contemplados.
- 2 - Sempre que as condições o permitam a audiência será oral e presencial, desde que existam meios humanos e instalações adequadas para o efeito, em conformidade com o artigo 123.º do CPA, sendo da audiência lavrada ata.
- 3 - Poderá ainda ser dispensada a audiência de interessados, nos termos do artigo 124.º do CPA, devendo nesse caso a decisão final indicar a(s) razão(ões) de não realização da audiência.

Secção V

Da Atribuição da Habitação Social Municipal

Artigo 27.º

Adequação da Habitação

- 1 - A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a adequada à composição do agregado familiar.

2 – A habitação a atribuir poderá consistir, nas situações que o justifiquem, numa parte de habitação, isto é, num quarto situado no interior de uma habitação, compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quadros, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições sanitárias, da sala e do acesso exterior.

3 - Para efeitos do disposto nos números anteriores considera-se habitação adequada, aquela que em relação à composição do agregado familiar, se posicione entre o máximo e o mínimo previsto no quadro constante no Anexo III do presente regulamento, que dele faz parte integrante para todos os devidos e legais efeitos, de modo que não se verifique situação de sobreocupação ou subocupação.

4 – O Município de Paredes providenciará a adequação de acessibilidades às habitações a atribuir a agregados que integrem pessoas com deficiência, no limite da capacidade e das condições arquitetónicas em presença.

5 - Aquando da atribuição das habitações, se o agregado familiar tiver pessoa com deficiência originária ou supervenientemente, e caso as tipologias disponíveis o permitam, poderá ser considerado o índice máximo, em função do número de pessoas que compõem o agregado familiar, de modo a garantir que o/a pessoa com deficiência tem condições mínimas adequadas à salvaguarda da sua privacidade, quando seja o caso.

Artigo 28.º

Deliberação de atribuição

1 - O Município de Paredes delibera sobre a atribuição de habitação em regime de renda apoiada, mediante proposta técnica fundamentada e com base nas regras definidas nos artigos 4.º, 7.º e 11.º, e em caso de empate, nos termos do artigo 5.º, todos do presente Regulamento.

2 - A decisão de atribuição de habitação municipal em regime de renda apoiada é notificada ao/à representante do agregado familiar, devendo já conter o valor da renda a que ficará sujeito o contrato.

3 - A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do/a representante ou de algum dos elementos que compõe o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico/a municipal com competência funcional para o ato.

Capítulo III

Contrato de arrendamento apoiado

Secção I

Condições contratuais

Artigo 29.º

Regime

1 - O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na versão em vigor, pelo presente regulamento e pelo Código Civil.

2 - O contrato de arrendamento no regime de renda apoiada tem a duração de 10 (dez) anos, considerando-se a sua duração reduzida para este limite, quando tiver sido celebrado por período superior.

3 - O contrato renova-se automaticamente, por períodos iguais, no termo do prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações, quando continuem a verificar-se os pressupostos para o efeito.

Artigo 30.º

Natureza administrativa do contrato de arrendamento e seu fim social

1 – O contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico

2 - Atenta a natureza de carência habitacional que determina a atribuição de uma habitação social, é havida como renúncia ao direito constituído, por facto imputável ao/à arrendatário/a, e com efeitos imediatos, quando após a celebração do contrato de arrendamento no regime de renda apoiada, a entrega das respetivas chaves ou da data em que as mesmas forem disponibilizadas, a inexistência de contratos de fornecimento de água, luz e eletricidade, a habitação não seja efetivamente ocupada no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias.

3 - A previsão contida no n.º 2 poderá ser afastada, se dentro de dez dias, a contar da primeira notificação efetuada nos termos dos números 1 e 2 do artigo 64.º o/a arrendatário/a, ou qualquer membro do agregado familiar, em caso de justo fundamento impeditivo do/a primeiro/a, apresentar prova fundamentada em sentido contrário, junto do Município de Paredes, a qual será apreciada e decidida em conformidade, após audiência prévia do/a interessado/a.

Secção II

Do regime da renda apoiada

Artigo 31.º

Regime

1 - O regime de renda apoiada para as habitações propriedade do Município de Paredes é o previsto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor.

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

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

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

em que:

T - Taxa de esforço;

RMC - Rendimento mensal corrigido;

IAS - Indexante de apoios sociais, em cada momento.

4 - A Taxa de esforço máxima (T máxima) não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido (RMC) do agregado familiar do/a arrendatário/a.

5 - O valor mínimo da renda não pode ser inferior a 1 % do Indexante de Apoios Sociais (IAS).

Artigo 32.º

Data de vencimento e pagamento da renda

1 - A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se as posteriores no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 - O pagamento da renda será efetuado no Balcão Único, das instalações do Município de Paredes, por regra, em numerário, transferência bancária ou outro meio de pagamento admissível.

3 - O não pagamento da renda na data prevista determina a mora do/a arrendatário/a quanto a essa obrigação, podendo nesse caso ser celebrado um acordo de pagamento das rendas em atraso, atentas as condições económicas do agregado familiar, nos termos do artigo 35.º deste Regulamento.

4 - Qualquer fator extraordinário, imprevisto e suscetível de influenciar negativamente as disponibilidades financeiras do agregado familiar, de modo a comprometer ou afetar o pagamento da mesma renda, em tempo, deverá ser de imediato comunicado ao Município de Paredes, no sentido de serem encontradas soluções que permitam minorar a situação em causa, e encontrar solução temporária que permita ultrapassar a situação.

5 - A presente situação não é suscetível de se confundir com outras de incumprimento sistemático, as quais determinarão um processo de cobrança, que será conduzido pela Divisão Municipal de Assuntos Jurídicos, tendo em vista garantir a arrecadação de receita resultante da disponibilização de arrendamento social, pelo Município.

6 - O incumprimento reiterado do pagamento de renda, com violação de acordos celebrados, é suscetível de determinar a resolução do contrato com execução de despejo do agregado familiar, nos termos do artigo 62.º e 65.º, ambos deste regulamento, e com fundamento nos artigos 25.º e 26.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação m vigor, e nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

Artigo 33.º

Reavaliação, revisão e atualização do valor da renda

1 - O Município de Paredes reavalia, a cada dois anos, as condições que determinaram o valor da renda, em função da composição do agregado familiar e dos seus rendimentos, sendo o/a arrendatário/a notificado para no prazo que de 30 (trinta) dias apresentar todos os documentos constantes da comunicação para o efeito, que permitam a confirmação, quer da situação familiar quer dos rendimentos do agregado.

2 - A alteração na composição dos rendimentos do agregado familiar, designadamente por morte, invalidez permanente, divórcio, separação judicial de pessoas e bens, termo de união de facto, desemprego, são suscetíveis de determinar a alteração do valor da renda, desde que o/a arrendatário/a o comunique no prazo legal ou nos 30 (trinta) dias imediatos, a contar da data da verificação do facto, que sustenta o pedido de revisão.

3 – O Município de Paredes poderá, no entanto, proceder à revisão do valor da renda a todo o tempo, com os fundamentos previstos no n.º 1, e ainda na verificação superveniente de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer membro do agregado familiar, desde que a situação lhe seja comunicada, em função dos coeficientes previstos na alínea o) do artigo 3.º do presente regulamento.

4 – O Município de Paredes poderá ainda proceder à atualização do valor da renda nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, se assim vier a ser decidido pela Câmara Municipal, nos anos intercalares das reavaliações prevista nos n.ºs 1 e 3 deste artigo.

Artigo 34.º

Comunicações, momento e produção de efeitos da revisão da renda

1 - A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo/a arrendatário/a, da comunicação do Município de Paredes, com a indicação do respetivo valor.

2 - A comunicação da nova renda conterá:

- a) O novo valor de renda apoiada;
- b) A data em que se vence a primeira renda após a revisão;
- c) Valor da renda máxima, que seria aplicável;
- d) Comparticipação social do Município.

3 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações pelo/a arrendatário/a tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 do artigo 33.º deste regulamento, o Município de Paredes poderá exigir-lhe o pagamento correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

4 - No caso de incumprimento reiterado na apresentação dos documentos e/ou elementos necessários à revisão da renda, ou recusa de notificação para o recebimento de comunicações no local da habitação, tentativa de entrega de comunicação em mão própria, ou por edital, considerando-se estas 3 (três) tentativas admissíveis para efeitos de notificação, o Município de Paredes aplicará a renda máxima prevista para a habitação em causa, correspondente à renda técnica.

5 - A renda máxima manter-se-á até que o Município de Paredes obtenha a confirmação dos rendimentos, nos termos dos n.º 2 do artigo 5.º, e no n.º 1 do artigo 31.º ambos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, através da Autoridade Tributária (AT) e das entidades concessionárias de água, luz e gás para confirmação dos dados respetivos, não podendo ir além de três meses, contados a partir da data de afixação de edital na habitação do/as faltoso/as, ao que se seguirá a resolução do contrato e execução do despejo, nos termos legais, caso se mantenha o incumprimento.

Artigo 35.º

Acordos de liquidação de dívida, por rendas em atraso

1 - Nos termos do presente Regulamento e do disposto no n.º 4 do artigo 20.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, o Município de Paredes poderá celebrar acordos de liquidação de dívida resultante de rendas em atraso, tendo em conta a situação económico-social do agregado em concreto, os quais serão sujeitos a deliberação da Câmara Municipal, sob proposta fundamentada de natureza social.

2 – A Câmara Municipal poderá delegar a apreciação e decisão sobre a matéria em questão.

Secção III

Da habitação social

Artigo 36.º

Do agregado familiar

1 - O agregado familiar com direito a residir na habitação objeto do contrato de arrendamento social em regime de renda apoiada, é integrado por todos os seus elementos devidamente identificados, à data da celebração do respetivo contrato.

2 - Qualquer alteração na composição do agregado familiar deve ser comunicada o Município de Paredes, acompanhada dos documentos comprovativos, em original, quando haja lugar à emissão dos mesmos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do facto que determina a alteração, designadamente:

- a) Nascimento(s), adoção(ões) ou situação(ões) de apadrinhamento civil, parentalidade de/ou por qualquer membro do agregado familiar;
- b) Falecimento, divórcio, separação de facto ou abandono do/a arrendatário/a ou de qualquer membro do agregado familiar inicial;
- c) Casamento ou união de facto do/a arrendatário/a;
- d) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais haja a obrigação legal ou familiar de convivência ou alimentos, designadamente crianças, jovens confiado/as por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, idoso/as isolado/as em situação de dependência ou com problemas de saúde, próprios ou do/a arrendatário/a, por deliberação do Município de Paredes.

Artigo 37.º

Da permanência no local arrendado

1 - As autorizações de permanência no local arrendado, no âmbito deste regulamento, por terceiros, só serão admitidas quando previamente requeridas pelo/a arrendatário/a, podendo ser autorizadas, quando for o caso, por escrito, pelo Município de Paredes.

2 - Os/as arrendatários/as estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, a qualquer título, as habitações arrendadas em regime de renda apoiada.

3 - A permanência no local arrendado nos termos do número um deste artigo, será sempre a título precário, com prazo determinado ou determinável, consentido pelo Município de Paredes, e não gera nem titula qualquer relação que confira direito à habitação, à transmissibilidade do contrato de arrendamento, em qualquer circunstância, não havendo por esse facto lugar à revisão de renda.

4 - A permanência autorizada de terceiros caduca por mero efeito da cessação do contrato de arrendamento, independentemente do seu fundamento, em relação ao seu titular, sem necessidade de qualquer outra formalidade, se prazo diferente não vier a ser fixado para o efeito.

Artigo 38.º

Núcleos familiares autónomos

1 - Os núcleos familiares autónomos, autorizados a residirem em regime de coabitação com o/a arrendatário/a(s), temporariamente, ficam sujeitos ao regime previsto no n.º 3 e 4 do artigo anterior.

2 - No termo de prazo autorizado para permanência ou coabitação consentida, deverão o/as destinatário/as da referida autorização, sem necessidade de quaisquer outras formalidades, abandonar a habitação social em causa.

Artigo 39.º

Termo de aceitação de autorização condicionada

1 - As pessoas devidamente autorizadas a permanecer temporariamente numa habitação social, nos termos do disposto nos artigos 37.º e 38.º deste regulamento, estão obrigadas à assinatura de um termo de aceitação a emitir pelo Município de Paredes.

2 - O termo de aceitação fará parte integrante do presente regulamento, e aqui se dá por reproduzido para todos os devidos e legais efeitos, sob a designação e anexo IV.

3 - Será subscrito por cada elemento autorizado à referida permanência ou coabitação temporária, quando maior de idade, ou pelo/a(s) representante/a legal(ais) quando menor(es).

4 - O termo de aceitação conterà, para além da identificação de cada elemento autorizado a permanecer na habitação, o período de permanência autorizada, a renúncia expressa ao recurso à via judicial para efetivação de qualquer direito, no âmbito e por causa dessa permanência ou coabitação autorizada.

5 - O termo de aceitação será assinado presencialmente nos serviços municipais, ou reconhecida por notário/a ou advogado/a, estando sujeito a termo de autenticação.

Artigo 40.º

Da integração ou exclusão de membros do agregado familiar

1 - A integração ou exclusão, por vontade do arrendatário/a/requerente, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente requerida ao Município de Paredes por escrito, devidamente justificada.

2 - O Município de Paredes decidirá da pretensão do/a arrendatário/a /requerente em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

3 - A decisão de exclusão de um elemento do agregado será notificada, por escrito, ao/à arrendatário/a e, em caso de exclusão, ao elemento excluído, conferindo um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.

4 - Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Paredes poderá considerar uma situação de ocupação sem título, nos termos do artigo 35.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, e o do artigo 66.º deste Regulamento, com as consequências legais e regulamentares aplicáveis.

5 – O Município de Paredes, oficiosamente, poderá, ainda, atendendo à gravidade e reiteração das situações de incumprimento deste Regulamento, da legislação em vigor, bem como de situação de maus tratos, perpetrados contra membros do agregado familiar, desrespeito de regras de boa vizinhança ou de deveres fixados, por parte de algum ou alguns dos membros do agregado familiar, determinar o início do procedimento conducente à exclusão da(s) pessoa(s) em causa designadamente através do processo por violência doméstica, nos termos aplicáveis e em articulação com as entidades competentes para o efeito.

6 - O não acatamento de decisão de exclusão em causa, nos termos do n.º 4 deste artigo, quando seja o caso, determinará o recurso à desocupação do elemento excluído, mediante notificação, por qualquer meio, e no prazo de 10 (dez) dias, que desde já se fixa, incluindo, se necessário for, o recurso à polícia municipal e às forças de segurança requisitadas, tendo em vista com a sua presença, a normalização integral de paz social e habitacional.

Secção IV

Da habitação social e da prevalência funcional do interesse público

Artigo 41.º

As situações de urgente necessidade pública

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

2 - A justificação e intervenção do Município de Paredes sempre que esteja em causa o estado de abandono da habitação, por não ocupação do/a arrendatário/a ou do seu agregado familiar, as condições de insalubridade sejam reais ou presumíveis, face aos sinais exteriores de degradação por osmose, escorrências, eventuais odores nauseabundos, associados a reclamação de moradores das habitações contíguas ou do mesmo complexo habitacional, legitimam e configuram uma situação de urgente necessidade pública fundamentada, nos termos do n.º 1 deste artigo *in fine*.

Artigo 42.º

Transferência de habitação, por iniciativa do Município de Paredes

1 - Em caso de emergência natural ou social, por razões de saúde pública, ou mesmo do mau estado de conservação do locado, devidamente ponderadas pelo Município de Paredes, esta pode transferir o agregado familiar para outra habitação.

2 – O Município de Paredes pode ainda promover a transferência do agregado familiar para outra habitação, nos termos seguintes:

a) Por razões de desadequação da tipologia do local arrendado, fruto das alterações ocorridas na composição do mesmo agregado familiar;

b) Necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do parque habitacional.

3 - Em caso de requalificação urbanística que não inclua a habitação, o agregado familiar terá direito a realojamento, por parte do Município de Paredes, devendo ser consideradas, sempre que possível, as soluções habitacionais possíveis e as condições especiais do agregado familiar, quando existam.

4 - Qualquer transferência será notificada ao/à arrendatário/a, a qual determinará o prazo em que a mesma ocorrerá e será previamente sujeita a avaliação das condições em presença, caso a caso, em conformidade com o Anexo V deste regulamento.

5 - Se a transferência tiver natureza temporária, não haverá lugar a novo contrato de arrendamento.

6 - Em caso de transferência definitiva, a mesma será precedida de audiência prévia do/a interessado/a.

7 - A recusa do/a arrendatário/a na transferência ou a falta de resposta no prazo fixado para o efeito, constitui fundamento para a resolução do contrato por parte do Município de Paredes, com recurso à execução do despejo, nos termos legais.

Artigo 43.º

Transferência a pedido do/a arrendatário/a

O/a arrendatário/a pode, mediante iniciativa própria, através de requerimento devidamente fundamentado dirigido ao Município de Paredes, solicitar a transferência para outra habitação municipal, designadamente com um ou vários dos fundamentos seguintes:

a) Desadequação superveniente da tipologia da habitação ao seu agregado familiar;

b) Necessidade de adaptação da habitação determinada por doença grave ou crónica, determinante de mobilidade condicionada ou mesmo reduzida;

c) Situação de emergência sociofamiliar, potenciadora de ofensas à integridade física e/ou psicológica, sobre qualquer elemento do agregado familiar, sem prejuízo de, neste caso, ser acionado o mecanismo de exclusão previsto no n.º 5 do artigo 40.º e 65.º, ambos deste Regulamento.

Artigo 44.º

Pressupostos de análise do pedido e consentimento eventual

1 - Constituem pressupostos cumulativos para análise do pedido de transferência/mobilidade, os seguintes:

- a) Inexistência de rendas em atraso ou com processo de acordo de pagamento, nos termos do artigo 35.º deste regulamento;
- b) Boas condições de conservação da habitação arrendada, salvo a deterioração resultante do uso normal e prudente da habitação, atestada e comprovada pelos serviços técnicos do Município de Paredes;
- c) Verificação geral do cumprimento dos demais deveres do/a(s) arrendatário/a(s), pelos serviços do Município de Paredes;

2 - A competência para o deferimento ou indeferimento do pedido de transferência/mobilidade de habitação pertence à Câmara Municipal de Paredes, que delibera, mediante proposta fundamentada e em conformidade com a classificação obtida, resultante da aplicação dos critérios constantes do Anexo V do presente regulamento, pelos serviços competentes, e mediante disponibilidade de habitação com tipologia adequada à composição do agregado familiar.

Artigo 45.º

Possibilidade de permuta

1 - A Transferência/mobilidade de agregados familiares poderá ocorrer ainda por permuta habitacional, desde que solicitada ao Município de Paredes, mediante requerimento para o efeito, por parte do/as interessado/as.

2 - Constituem pressupostos cumulativos para apreciação do pedido de permuta, os seguintes:

- a) Inexistência de débito de renda de ambos os agregados familiares ou com processo de acordo de pagamento, nos termos do artigo 35.º;
- b) Boas condições de conservação das habitações, comprovadas mediante avaliação dos serviços do Município de Paredes;
- c) Cumprimento das condições gerais de ocupação de habitação municipal.

3 - Havendo necessidade de realização de obras, na(s) habitação(ões) para as quais solicitam a permuta, ambos os agregados assumem a responsabilidade da sua realização e pagamento, as quais decorrerão sob a supervisão dos serviços competentes do Município de Paredes;

4 - A competência para o deferimento ou indeferimento da permuta pertence ao Município de Paredes, mediante proposta técnica fundamentada, pelos serviços competentes, da qual constará a indicação das habitações de destino, respetiva tipologia e renda a aplicar a cada um dos agregados familiares.

5 - A permuta formaliza-se mediante a celebração de uma adenda ao contrato de arrendamento inicial, com a respetiva atualização de renda para os dois agregados familiares envolvidos.

Artigo 46.º

Desdobramento

- 1 - Um agregado familiar com habitação em regime de renda apoiada atribuída, pode vir a ter atribuída, em situações graves, designadamente: de saúde, de risco social ou mesmo de gravidade social identificada, uma outra habitação para alguns dos seus membros.
- 2 - Os factos que são suscetíveis de poder determinar medida de desdobramento habitacional, serão comunicados ao Município de Paredes através de requerimento próprio para o efeito, devidamente fundamentado, e quando seja caso disso, acompanhado de documentos que provem factos que sustentam a situação em apreço.
- 3 - O Município de Paredes apreciará e decidirá, mediante parecer fundamentado dos serviços técnicos competentes para o efeito, com base nos critérios constantes do Anexo VI, deste regulamento.
- 4 - A proposta técnica conterá a classificação obtida pela aplicação da grelha constante do Anexo VI, com a indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e renda a aplicar.
- 5 - O desdobramento formaliza-se mediante a celebração de um contrato de arrendamento para o núcleo familiar a desdobrar, ao qual é atribuída habitação e fixada uma renda, e mediante a atualização da renda para o núcleo prevalente.

Artigo 47.º

Obras de conservação e reabilitação

- 1 - O Município de Paredes providenciará obras de manutenção e requalificação dos conjuntos habitacionais, sempre que tal se mostre necessário, bem como a sua utilização nas melhores condições energéticas, designadamente ao nível de energias renováveis, sempre que as condições financeiras o permitam.
- 2 - Assumirá ainda as despesas inerentes à administração, fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, tais como a realização de vistorias de segurança de gás, eletricidade, água, elevadores, quando existam ou de equipamentos eletromecânicos, em termos de preventivos de manutenção, segurança e qualidade.
- 3 - Excetua-se dos números 1 e 2 anteriores quaisquer danos ocorridos designadamente nos equipamentos identificados nº 2, ou áreas comuns, por culpa do/a arrendatário/a ou de quaisquer membros do seu agregado familiar, os quais serão da inteira responsabilidade dos mesmos, com todas as legais consequências.

Artigo 48.º

Acesso às habitações sociais municipais para realização de obras

- 1 - Os/as arrendatários/as municipais estão obrigados a dar livre o acesso às habitações o/as representantes do Município de Paredes, devidamente identificado/as, quando notificado/as para o efeito.
- 2 - Em situações consideradas de emergência, quanto à necessidade de avaliação de danos ou risco de danos próprios, intervenção para resolução de problemas que contendam com as habitações contíguas ou mesmo com as condições de salubridade e higiene em geral, do complexo habitacional, o acesso terá de ser imediato, por

parte daqueles que estiverem no local, ou não, em condições de o facultar, mediante a presença do/as técnico/as do Município de Paredes. e da polícia municipal, sendo do facto lavrado auto, que ficará a fazer parte do processo da habitação em causa.

3 - A recusa de facultar o acesso às habitações para os efeitos previstos no número anterior, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento apoiado, constituindo motivo resolução do mesmo e conseqüente termo do direito de utilização do fogo habitacional, mediante o processo legal competente.

Artigo 49.º

Recusa de acesso

Em caso de recusa ilegítima do acesso ao fogo habitacional, o Município de Paredes poderá determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do disposto nos artigos 176.º n.º 1 e 180.º, ambos do Código do Processo Administrativo, considerada a urgente necessidade pública do ato em causa, e nos termos do artigo 41.º do presente regulamento.

Capítulo IV

Acesso a habitação com renda acessível

Artigo 50.º

Forma de apoio ao acesso a habitação com renda acessível

1 - A forma de apoio do Município de Paredes integrada no Programa de Apoio ao Arrendamento, previsto no Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio, na versão em vigor, consiste na atribuição de alojamento com renda acessível, e tem por objeto a oferta de habitação ou parte de habitação para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

2 – Os contratos de arrendamento em regime de renda acessível podem ter a finalidade de “residência permanente” ou de “residência temporária para estudantes e formandos, bem como para formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar e profissional”, de acordo com as condições a definir pela Câmara Municipal de Paredes em cada procedimento de atribuição.

3 – Os contratos de arrendamento com finalidade de residência temporária apenas podem ser celebrados com arrendatários cujo domicílio fiscal seja distinto do concelho de Paredes.

Artigo 51.º

Habitação com Renda acessível

1 - A renda considera-se acessível quando é compatível com o rendimento mensal disponível do agregado habitacional, de acordo com o valor legal máximo em vigor de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos

agregados habitacionais, e cumprindo a taxa de esforço e a tipologia adequada previstas no nº 1 alíneas a) e b) do art.º 15.º do Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio, na versão em vigor.

2 - A oferta de habitação com renda acessível deve, como princípio orientador, atender às características dominantes da procura habitacional dos agregados habitacionais com níveis de rendimento intermédio, insatisfeita no mercado, nomeadamente em relação a:

- a) Tipologia habitacional adequada às características dos agregados habitacionais;
- b) Rendimento disponível dos agregados habitacionais;
- c) Serviços pertinentes para os residentes, designadamente no que respeita a mobilidade, acesso a equipamentos de utilização coletiva, comércio e outros serviços de proximidade.
- d) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo.

3 - O valor da renda acessível a pagar mensalmente por cada agregado habitacional é calculado de acordo com os limites gerais de preço de renda por tipologia e o valor de referência do preço de renda por alojamento aplicáveis no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos previstos na alínea a) do nº 1 e nos nºs 2 e 3 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio, na versão em vigor.

4 - As formas de apoio ao acesso à habitação com renda acessível praticadas no âmbito do presente Regulamento serão sujeitas a atualização, sempre que necessário, ou em consequência de alterações legislativas, através de deliberação da Câmara Municipal, sempre que se manifestem alterações de contexto relevantes, nomeadamente, nos níveis e padrões de carências habitacionais bem como nos níveis de rendimentos. e podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspetos, devendo conter a seguinte informação:

- a) Limites mínimos e máximo de rendimento global dos agregados habitacionais para acesso a habitação com renda acessível;
- b) Taxas de esforço;
- c) Limite mínimo e máximo do valor das rendas das habitações.

Artigo 52.º

Procedimento de atribuição

A atribuição de habitação em arrendamento acessível efetua-se através de concurso por sorteio.

Artigo 53.º

Concurso por sorteio

O concurso por sorteio tem por objeto um conjunto de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento acessível, aos agregados habitacionais que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso e que tenham concorrido dentro do prazo fixado, sejam apurados por sorteio, e é regulado por um Programa de Concurso.

Artigo 54.º

Requisitos de acesso

1 - Podem ser candidatos aos procedimentos municipais de atribuição de habitação com renda acessível os interessados que cumpram as seguintes condições de acesso:

- a) Cidadãos nacionais maiores de 18 anos ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, maiores de 18 anos;
- b) O valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais, deve ser igual ou superior ao valor mínimo e igual ou inferior ao valor máximo legalmente definidos para efeitos de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível; (Nova Redação)
- c) Registem a candidatura nos termos previstos no nº 5 do art.º 16.º do Decreto-Lei nº 68/2019, de 28 de maio, na versão em vigor, e submetam os documentos a que se refere artigo 13.º do presente Regulamento.

2 - Os agregados, em função da sua composição, podem candidatar-se aos tipos de habitação previstos no Anexo VII

3 - A Câmara Municipal de Paredes pode deliberar a aplicação de requisitos específicos, preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos de procura de habitação e a alteração dos limites das gamas de rendas acessíveis, a praticar por tipologia habitacional, previstos no Anexo VII, nomeadamente para:

- a) Famílias jovens em início de vida ativa;
- b) Famílias monoparentais;
- c) Famílias numerosas;
- d) Famílias unipessoais;
- e) Pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- f) Beneficiários de subsídio municipal ao arrendamento acessível;
- g) Trabalhadores da comunidade académica e científica: docentes, investigadores e bolseiros de investigação científica que trabalhem em instituições de ensino superior ou de investigação científica reconhecidas como tal pela Fundação para a Ciência e Tecnologia e localizadas em Paredes.

Artigo 55.º

Impedimentos

1 - O candidato e respetivo Agregado Habitacional não podem beneficiar de atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível caso se encontrem numa das seguintes situações previstas nos artigos 8.º, 9.º e 10º do presente Regulamento.

2 - Os contratos de arrendamento com finalidade de residência temporária só podem ser celebrados com arrendatários cujo domicílio fiscal seja distinto do concelho de Paredes

2 - Não podem ainda beneficiar de atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível o arrendatário ou o elemento do agregado habitacional que tenha incumprido obrigações contratuais em programas de habitação

do Município de Paredes, nomeadamente incumprimento do contrato de arrendamento acessível ou de quaisquer normas dos programas de habitação do Município de Paredes.

Artigo 56.º

Candidatura

1 - A candidatura será formulada e registada de acordo com o previsto nos termos previstos no n.º 5 do art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 28 de maio, na versão em vigor, e submetendo os documentos a que se refere artigo 13.º do presente Regulamento.

2 - Cada agregado habitacional só pode efetuar uma candidatura a cada concurso, podendo concorrer, em caso de concursos em simultâneo, a várias habitações de entre as que sejam compatíveis com os requisitos de acesso previstos no artigo 54.º do presente Regulamento.

3 - Cada pessoa só pode pertencer a um agregado habitacional, exceto dependentes com guarda partilhada.

4 - Os documentos submetidos numa candidatura são automaticamente considerados para candidaturas subsequentes, sendo apenas sujeita a confirmação ou atualização pelo candidato, na medida do necessário.

Artigo 57.º

Candidaturas solidárias

1 - A cada concurso são admitidas candidaturas solidárias entre dois agregados habitacionais que tenham comprovadamente relações de parentesco entre si, ou de tutela, desempenhem funções cuidadoras entre si, nos termos previstos na Lei n.º 100/2019 de 6 de setembro, e pretendam residir em habitações distintas no mesmo lote ou na mesma área de intervenção a que se tenham candidatado, nas seguintes situações:

- a) Dois agregados habitacionais, um composto por avós e outro por filhos e ou netos que desempenhem funções cuidadoras entre si;
- b) Dois agregados habitacionais que partilhem entre si a tutela da educação de menores a cargo;
- c) Dois agregados habitacionais em que um dos membros de um agregado tenha a guarda ou tutela legal de um membro do outro agregado.

2 - A candidatura solidária é composta por uma candidatura principal e uma secundária, identificadas no momento da sua submissão eletrónica.

3 - O candidato principal representa os dois agregados habitacionais até ao momento da afetação de habitação, a partir do qual cada um passa a ser representado pelo respetivo candidato.

Artigo 58.º

Sorteio

1 - O sorteio de candidatos é um ato público e ocorre em data, hora e local publicitado no anúncio.

2 - No sorteio são considerados todos os agregados habitacionais com candidaturas individuais ou solidárias, admitidos ao concurso para as habitações a que se candidatam.

3 - Após o sorteio é publicitado no sítio eletrônico do Município a lista dos números de candidatura, ordenada de acordo com o resultado do mesmo.

4 - O sistema de sorteio é sujeito a certificação de integridade e inviolabilidade por entidade independente, sendo sujeito a auditoria anual ou sempre que necessário.

Artigo 59.º

Análise de candidatura

1 - A análise das candidaturas é feita de acordo com os termos previstos no Programa de Concurso.

2 - Nas candidaturas solidárias, quando não exista disponibilidade de habitações para a candidatura solidária, o candidato principal pode desistir desta, mantendo a candidatura individual e o acesso à habitação que lhe tenha sido afeta na sequência do sorteio.

3 - Os candidatos sem afetação de habitação por indisponibilidade das habitações a que se candidataram continuam na lista ordenada até à extinção do concurso, nos termos do artigo 63.º do presente Regulamento.

4 - Na situação de exclusão ou desistência de um candidato, notificam-se os candidatos que no concurso em causa não tenham habitação afeta, seguindo a ordenação da lista de candidatos que resultou do sorteio, até se apurar o candidato que reúna as condições que permitam a afetação da habitação.

5 - Em nenhum caso há lugar a reordenação da lista nem substituição da habitação afeta.

Artigo 60.º

Indeferimento de candidatura

1 - Constituem fundamento de indeferimento da candidatura:

a) Incumprimento de algum dos requisitos previstos no artigo 54.º do presente Regulamento;

b) Verificação de algum dos impedimentos previstos no artigo 55.º do presente Regulamento;

c) Entrega incompleta dos documentos solicitados no prazo devido;

d) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;

e) Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato.

2 - O candidato é notificado do projeto de decisão de indeferimento da candidatura apresentada, para efeitos de pronúncia em sede de audiência prévia prevista no artigo 122.º do Código de Procedimento Administrativo, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no artigo 26.º do presente Regulamento.

Artigo 61.º

Desistência

1 - Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:

a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio eletrónico do Município de Paredes, ou por formulário próprio entregue no Balcão Único, até à celebração do contrato de arrendamento;

b) Falta de comparência nas datas, horas e locais indicados para as várias fases do procedimento de candidatura, ou na outorga do contrato de arrendamento;

2 - No âmbito de candidaturas solidárias, a desistência de um dos candidatos não implica automaticamente a desistência do outro Agregado Habitacional.

3 - No caso de desistência do candidato procede-se de acordo com o previsto no n.º 4, do artigo 59.º do presente Regulamento.

4 - Salvo nas situações de força maior, a desistência em qualquer fase da afetação ou atribuição de habitação dá origem a impedimento de candidatura no âmbito do presente regulamento durante 24 meses, a contar da data da desistência.

Artigo 62.º

Formalização da atribuição da habitação

1 - A atribuição da habitação ou de parte de habitação concretiza-se com a outorga de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e do artigo 18.º do Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de março, na sua versão em vigor, na sequência da sua afetação nos termos do presente Regulamento.

2 – O contrato de arrendamento para residência permanente no regime de renda acessível tem o prazo mínimo de 5 (cinco) anos, renovável por período estipulado no contrato.

3 – Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária, o prazo de arrendamento pode ser inferior ao estabelecido no número anterior, tendo por mínimo a duração de 9 (nove) meses, renovável por período estipulado no contrato

4 - Os candidatos são notificados para a assinatura do contrato de arrendamento, de acordo com as minutas definidas e publicitadas para cada concurso.

Artigo 63.º

Validade do concurso

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

Artigo 64.º

Reafecção de habitações devolutas

1 - Após a extinção do respetivo concurso, as habitações que fiquem disponíveis por cessação do contrato de arrendamento, por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, são objeto de um sorteio para reafecção das mesmas.

2 - O sorteio referido no número anterior segue as regras gerais do concurso estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 65.º

Pedido de retribuição de habitação

1 - O titular de contrato de arrendamento de habitação com renda acessível atribuída no âmbito do presente Regulamento pode manifestar interesse na retribuição de outra habitação, devendo para o efeito utilizar a função que for disponibilizada no sítio eletrónico do Município de Paredes.

2 - O Município pode decidir afetar habitações que venham a vagar por cessação de contratos de arrendamento à retribuição de habitação.

3 - A retribuição de habitação é concretizada através de concurso por sorteio.

4 - Na sequência de abertura de concurso para retribuição de habitações, os interessados deverão submeter a respetiva candidatura eletronicamente, ou por formulário próprio entregue no Balcão Único, seguindo o procedimento e condições previstas para acesso a habitação com renda acessível, nos termos do artigo 56.º e seguintes do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

5 - A retribuição de habitação pressupõe a cessação do contrato de arrendamento do requerente, a entrega da habitação em bom estado de conservação, bem como a celebração de novo contrato de arrendamento, e pagamento das respetivas cauções, rendas e outros encargos obrigatórios.

6 - É condição necessária para a submissão de candidatura à retribuição de habitação a verificação do cumprimento pontual do contrato de arrendamento que estiver em vigor e a comprovação, por vistoria municipal, do bom estado de conservação da habitação atualmente arrendada, devendo esta estar em perfeitas condições de poder ser colocada para arrendamento, suportando o requerente os respetivos custos.

Capítulo V

Dos direitos e obrigações das Partes

Secção I

Do/as arrendatário/as

Artigo 66.º

Deveres

1 - Sem prejuízo das obrigações previstas na Lei e no contrato, cabe aos titulares do contrato de arrendamento, designadamente: prestar informações relativas a impedimentos, à composição do agregado familiar e rendimentos, bem como à obrigação do pagamento da renda fixada, no tempo e modo respetivo.

2 - São deveres do/as arrendatário/as, de todos os membros que integram o respetivo agregado familiar, bem como de quaisquer outras pessoas, que nos termos dos artigos 37.º e 38.º, a título excecional, tenham sido

autorizadas a permanecer na habitação, sem prejuízo da responsabilização em primeira linha do/as titulares do arrendamento pelo seu incumprimento, os que a seguir se enunciam:

- a) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando nem o/a próprio/a, nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil e no n.º 2 do artigo 24.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município de Paredes;
 - b) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, abstendo-se de proceder a ligações ilegais;
 - c) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se mostrem necessárias, em resultado de incúria, utilização indevida ou uso desproporcionado das mesmas;
 - d) Não realizar obras na habitação sem autorização escrita do Município de Paredes;
 - e) Avisar de imediato o Município de Paredes de quaisquer factos ou atos relacionados com a habitação, suscetíveis de causar danos à mesma ou de colocar em perigo pessoas e bens, ou de qualquer modo poder afetar o seu direito de propriedade, de modo a que, em tempo, esta possa defender os seus direitos sobre as respetivas habitações;
 - f) Zelar pela conservação e limpeza da habitação e dos espaços comuns;
 - g) Reparar e suportar os encargos decorrentes de danos causados, por ação ou omissão culposa, comportamentos excessivos e indevidos, dos elementos do agregado familiar ou de quaisquer outras pessoas que permaneçam na habitação a qualquer título, ainda que momentaneamente, respondendo os/as titulares do arrendamento integralmente pelos mesmos;
 - h) Cumprir as regras de sossego e de boa vizinhança, não permitindo a livre circulação nas partes comuns de animais de estimação;
 - i) Estender roupas apenas em locais previamente destinados para o efeito;
 - j) Guardar o lixo em sacos bem acondicionados, que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;
 - k) Não impedir as reparações urgentes bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município de Paredes.
 - l) Estacionar viaturas automóveis ligeiras apenas nas zonas especialmente destinadas a esse fim, não podendo parquear mais que uma viatura por habitação nas zonas de estacionamento público do prédio.
3. Participar, pelo menos um dos titulares do contrato de arrendamento, nas reuniões convocadas pelo Município de Paredes.

Artigo 67.º

Proibições absolutas

1 - É expressamente proibido ao/à(s) titular(es) do contrato de arrendamento, bem como a qualquer elemento do agregado familiar, em relação às habitações:

- a) Conferir à habitação uma utilização diferente da estabelecida pelo contrato de arrendamento celebrado, sendo absolutamente vedada a utilização contrária à lei, à ordem pública ou ofensiva dos bons costumes;
- b) Dar hospedagem, subarrendar, ceder total ou parcialmente, gratuita ou onerosamente as habitações sociais;
- c) Exercer qualquer atividade comercial ou industrial nas mesmas habitações;
- d) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do edifício para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;
- e) Produzir ruídos, nomeadamente, sons ou música que perturbem os/as restantes moradores e a tranquilidade do complexo habitacional, sendo vedado a realização de eventos que perturbem o sossego e o direito ao descanso dos moradores;
- f) Fazer fumos, nomeadamente, assados de carvão ou queimados dentro das habitações e varandas, exceto se houver local próprio para o efeito.
- g) Armazenar ou utilizar garrafas de gás, materiais explosivos ou produtos inflamáveis;
- h) Colocar nos terraços, varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda, ou que não possuam dispositivos que impeçam eventual gotejamento ou o arrastamento de detritos ou de lixo sobre as outras habitações, partes comuns e via pública;
- i) Vedar ou impedir, de qualquer modo, o acesso aos espaços comuns, passadiços e/ou varandas.
- j) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas não consentidas, pelo uso comum;
- k) Depositar quaisquer objetos, nos espaços comuns, escadarias ou outros de acesso às habitações, designadamente: vasos, eletrodomésticos fora de uso, armários, estendais, que prejudiquem ou sejam suscetíveis de prejudicar a sua utilização, quer em termos de acesso, quer em caso emergência, para a respetiva evacuação;
- l) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança de pessoas ou do prédio;
- m) Instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia do Município de Paredes;
- n) Danificar ou utilizar indevidamente as zonas verdes comuns, designadamente danificar equipamentos coletivos, provocar danos na vegetação, depositar lixo, detritos, e dejetos de animais.
- o) Alojjar na habitação mais do que um animal (cão ou gato); mantê-lo nas áreas comuns, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou causar danos, ou que não estejam desparasitados e com a respetiva identificação eletrónica.
- p) Alojjar, permanente ou temporariamente, animais perigosos ou potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços comuns e municipais, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 315/2009, de 29 de outubro, na versão em vigor, e na legislação e regulamentação específica ou em legislação ou regulamentação posterior com o mesmo objeto.
- p) Estacionar motociclos, ciclomotores, trotinetes ou quaisquer outros veículos nas zonas comuns do prédio.
- q) Estacionar viaturas ligeiras comerciais ou viaturas pesadas nas zonas de estacionamento público do prédio, em violação do disposto no art.º 71.º do Código da Estrada.

2 - O Município de Paredes poderá adotar soluções que permitam a recolha de bicicletas e de outros veículos motorizados, cuja utilização se destine a ser usada como meio de deslocação para o trabalho ou mesmo de lazer, sem prejudicar a livre utilização nos espaços comuns, pela generalidade do/as seus/suas utentes, em especial os de mobilidade condicionada ou reduzida.

Artigo 68.º

Acesso às habitações no âmbito de poderes de fiscalização

1 - Compete ao/às arrendatário/as facultar ao Município de Paredes o acesso à habitação sempre que solicitado pelos seus/suas funcionário/as, ou outros por esta mandatados, quando, devidamente identificado/as e no exercício das suas funções, tendo em vista, designadamente assegurar:

- a) À realização de visitas técnicas ou execução de obras;
- b) Verificar o estado de conservação e uso da habitação;
- c) Fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas pelo presente regulamento.

2 - A realização de visitas técnicas podem ter lugar a todo o tempo, dependendo da urgência das mesmas, sendo que a recusa injustificada nos casos urgentes, ou nas programadas, nos casos devidamente notificadas, constitui fundamento para a resolução do contrato.

Secção II

Deveres do Município de Paredes

Artigo 69.º

Deveres

1 - Salvo o disposto no número seguinte, os encargos e despesas referentes à manutenção, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, são da responsabilidade do Município de Paredes, nomeadamente:

- a) Assegurar a limpeza, manutenção e conservação dos espaços comuns;
- b) Realizar obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no respeitante às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se mostrem necessárias;
- c) Suportar os custos com a manutenção periódica de equipamentos coletivos, integrantes do conjunto habitacional, designadamente: dos elevadores, plataformas elevatórias, painéis solares, antenas desde que por si instaladas, campainhas, intercomunicadores, sistemas de bombagem, manutenção de depósitos de água e caldeiras, extintores cuja instalação e revisão, seja conforme a exigência legal;
- d) Promover em geral a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural, nela se incluindo as condições de segurança, salubridade e conforto;

e) Realizar as obras de adequação das habitações a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, sempre que as condições arquitetónicas o permitam;

f) Fomentar práticas de natureza associativa, em relação aos/às habitantes dos complexos habitacionais, no sentido da sua organização para a administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns dos edifícios, pela forma que estes entenderem mais ajustada às suas necessidades e anseios.

2 - Existindo nos edifícios condomínios constituídos, a participação do Município nas despesas previstas no número anterior será calculada e suportada na proporção da sua permilagem no condomínio.

Secção III

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

Artigo 70.º

Obras pelo/a arrendatário/a

1 - O/a arrendatário/a é obrigado a manter e a restituir a habitação no estado em que a recebeu ressalvadas as deteriorações normais, inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato.

2 - Sem prejuízo das obras de conservação a cargo da entidade municipal nos termos do artigo anterior, compete ao/à arrendatário/a realizar, em geral, designadamente:

a) As obras de conservação ou reparação necessária na habitação, que não alterem a estrutura da mesma, a substituição e a reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos, reparação de rodapés, portas, pinturas, no interior da mesma;

b) Todas as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou partes comuns, desde que os danos tenham sido causados por ação ou omissão ilícita do/as arrendatário/as ou quaisquer outros utilizadores, enquanto elementos do seu agregado familiar, ou por si identificados, quando praticados por terceiros.

3 - As obras previstas nos números anteriores só podem ser executadas pelos arrendatários depois de previamente autorizadas por escrito pelo Município, nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 71.º

Obras sujeitas a autorização

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior o/a arrendatário/a apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o permita ou quando seja autorizado previamente, por escrito pelo Município de Paredes desde que, cumulativamente, se observem os seguintes requisitos:

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

b) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, linha arquitetónica, arranjo estético e as respetivas fachadas;

c) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentos aplicáveis;

d) Sejam fiscalizadas pelo/as técnico/as do Município de Paredes com competência para o efeito.

2 - O pedido de autorização para a realização de obras junto do Município de Paredes no local arrendado, conterà a data prevista de início e termo para a sua realização, de modo a permitir a sua fiscalização e acompanhamento, sempre que assim seja entendido.

3 - As obras e as benfeitorias realizadas pelo/a arrendatário/a na habitação fazem parte integrante desta, não conferindo ao/à arrendatário/a qualquer direito a indemnização, direito de retenção ou invocação a qualquer título, designadamente nos termos do enriquecimento sem causa.

Artigo 72.º

Negligência, ou mera culpa, por danos na habitação

1 - O Município de Paredes 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 %, sempre que, na vigência do contrato ou na respetiva cessação, existirem danos na habitação, decorrentes de realização de obras não autorizadas ou da não realização das obras exigidas ao/à arrendatário/a, nos termos da lei, do presente regulamento e do contrato.

2 - Antes de proceder a qualquer intervenção direta o Município de Paredes deve previamente notificar os/as responsáveis, concedendo prazo para o efeito, para que este/as reponham as condições anteriores ou executem as obras necessárias, informando/as das consequências, em caso de incumprimento.

Secção IV

Transmissão do arrendamento em regime de renda apoiado

Artigo 73.º

Critérios gerais

1 - A transmissibilidade ou concentração do contrato fica sempre dependente da não verificação dos impedimentos para a atribuição e manutenção do contrato, constantes dos artigos 8.º e 9.º, deste Regulamento.

2 - A transmissão ou concentração do direito ao arrendamento dá lugar à celebração de novo contrato ou ao aditamento ao mesmo e à revisão da renda.

Artigo 74.º

Transmissão em vida para o/a cônjuge ou terceiros

- 1 - O direito do/a arrendatário/a comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais de direito e de acordo com o regime de bens vigente.
- 2 - O direito ao arrendamento, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, é decidido por acordo do/as cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.
- 3 - Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um/a, os interesses do/as filho/as e outros fatores relevantes.
- 4 - A transmissibilidade ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa devem ser notificadas oficiosamente ao Município de Paredes, ou a pedido do/a cônjuge interessado/a.
- 5 - A ausência permanente e definitiva do arrendatário/a, bem como a incapacidade absoluta e permanente, devidamente comprovada, que determine a impossibilidade de permanência no local arrendado, podem conferir o direito à transmissão do contrato a favor das pessoas e pela ordem indicada no n.º 1 e 2 do artigo 59.º
- 6 - A ausência do local arrendado até dois anos, fica sujeita ao regime previsto no n.º 2 do artigo 24.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na versão em vigor, nas situações expressamente aí previstas.

Artigo 75.º

Transmissão por morte do/a arrendatário/a

A morte do/a arrendatário/a determina a caducidade do contrato de arrendamento devendo a mesma ser comunicada e comprovada no prazo legal ou nos 30 dias posteriores, designadamente, para os efeitos do n.º 2 do artigo 33.º em termos de revisão de rendas, do artigo 42.º, para eventual transferência, por desadequação do local arrendado, do artigo 49.º, em termos de deveres, cujo obrigatoriedade se transmite, todos do presente Regulamento.

1 - O contrato de arrendamento não caduca por morte do/a arrendatário/a, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com o/a arrendatário/a vivesse no locado em união de facto há mais de dois anos, com a devida autorização prévia do Município de Paredes;
- c) Pessoa que integre o agregado familiar e que reúna as condições previstas no presente Regulamento para ter acesso a atribuição de habitação social municipal.

2 - Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do/a arrendatário/a transmite-se em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o/a cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o/a falecido/a 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 integrem o agregado familiar, salvo em casos excecionais devidamente fundamentados.

Artigo 76.º

Outras transmissões

1 - A ausência permanente e definitiva do/a arrendatário/a, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, podem conferir o direito à celebração de novo contrato a favor da pessoa que faça parte do agregado familiar, pela seguinte ordem:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendente mais velho/a que integre o agregado familiar;
- c) Parente mais próximo em linha reta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que integre o agregado familiar;
- d) Parente na linha colateral até ao 3.º grau que integre o agregado familiar;
- e) Pessoa cuja coabitação com o/a arrendatário/a esteja previamente reconhecida pelo Município de Paredes.

2 - O aditamento ao contrato existente ou a celebração de novo contrato de arrendamento depende da verificação dos requisitos previstos nos artigos 36.º e 37.º deste regulamento.

Capítulo VI

Da cessação do contrato de arrendamento em regime de renda apoiada

Secção I

Da cessação do contrato

Artigo 77.º

Causas e efeitos da cessação

1 - O arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia, renúncia ou outras causas previstas na lei.

2 - A cessação do contrato torna exigível, nos prazos fixados e de acordo com os fundamentos contidos na comunicação respetiva, a desocupação e a entrega voluntária do locado, sem prejuízo das demais consequências previstas na lei ou no presente Regulamento.

3 - Quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município de Paredes são considerados abandonados a favor desta, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do/a arrendatário/a.

Artigo 78.º

Fundamentos de resolução

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato de arrendamento além dos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor, e nas demais disposições legais aplicáveis, designadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, por incumprimento da outra parte.

2 – O Município de Paredes pode ainda resolver o contrato de arrendamento, nos termos do presente Regulamento, com os seguintes fundamentos:

- a) O incumprimento por parte do/a arrendatário/a ou de qualquer elemento do seu agregado familiar de quaisquer obrigações aqui previstas;
- b) A verificação de quaisquer impedimentos, nos termos dos artigos 8.º e 9.º;
- c) A prestação de falsas declarações ou a omissão de informação, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 10.º;
- d) A permanência na habitação de pessoa não autorizada para o efeito, por período superior a 30 dias, em conformidade com o disposto nos artigos 37.º n.ºs. 1,2 e 3 ,e 38.º, n.ºs. 1 e 2;
- e) A ausência do local arrendado, nos termos seguintes:
 - i) Por período seguido superior a seis meses, ou nos termos do n.º 2 do artigo 26.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor;
 - ii) Por período superior a dois anos, nos termos da alínea a) do n.º 2.º do artigo 50.º deste regulamento;
 - iii) Em violação do n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil, quando por prazo superior a dois anos.

3 - Nos casos previstos no número anterior e do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de pelo Município de Paredes, opera por comunicação feita ao/à arrendatário/a, onde sejam devidamente fundamentada(s) a(s) causa(s) que sustentam tal decisão, na mesma se fixando um prazo de 60 (sessenta) dias para entrega voluntária da habitação, após audiência prévia do interessado/a.

4 - O direito à resolução do contrato não caduca ainda que o/a arrendatário/a ponha termos à causa que lhe deu origem.

5 - Desta decisão cabe recurso nos termos legais.

Artigo 79.º

Da renúncia

1 - Considera-se haver renúncia ao contrato de arrendamento e à consequente atribuição da habitação, quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Quando o/a arrendatário/a ou o seu agregado familiar não use a habitação por um período superior a seis meses, de forma continuada, sem prejuízo do disposto na subalínea i) da alínea e) do n.º 2 do artigo 62.º deste regulamento, e por remissão do n.º 2 do artigo 26.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor, desde que cumpridos os seguintes procedimentos, cumulativamente:
 - i) Tenham sido realizadas três tentativas de contacto para entrega de comunicação ao/à arrendatário/a ou a qualquer elemento do seu agregado familiar, com intervalo mínimo de duas semanas, por representante do Município de Paredes, devidamente identificado/a e a entrega não tenha sido possível, por ausência do/a mesmo/a, no local arrendado;
 - ii) Tenha sido afixado aviso na porta da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias, a comunicação prevista na subalínea anterior;

iii) Os serviços de fornecimento de água, luz e eletricidade evidenciem a ausência de contratos ou de consumos relativamente ao locado, mediante informação prestada o Município de Paredes, se solicitada, após a segunda tentativa de comunicação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.

2 - A comunicação para efeitos de renúncia deverá conter as seguintes informações:

- a) Que o Município de Paredes tem conhecimento do não uso da habitação por parte do/a arrendatário/a;
- b) Que tal facto, por período superior a seis meses, a contar da primeira tentativa de contacto pessoal, lhe constitui renúncia ao arrendamento e a consequente cessação do contrato;
- c) A obrigação de desocupar a habitação voluntariamente, procedendo à sua entrega, livre de pessoas e bens, decorridos trinta dias sobre o decurso dos seis meses.

3 - Os efeitos da renúncia reportam-se ao termo do prazo referido na alínea c) do número anterior, sendo conferido ao Município de Paredes o direito de entrar na posse da habitação, por esse facto, considerando abandonados a seu favor todos os bens móveis nele existentes, se após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias sobre a data de tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 80.º

Presunção de renúncia à habitação dada de arrendamento

1 - Constitui ainda presunção de renúncia à habitação, por parte do(a) arrendatário(a), a não ocupação da mesma no prazo de quarenta e cinco (45) dias, a contar data de celebração do contrato de arrendamento, nos termos dos números 1 e 2 do artigo 30.º, deste regulamento.

2 - No caso previsto no número anterior, será feita a comunicação ao/à arrendatário/a, nos termos das subalíneas i), ii) e iii) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, com as necessárias adaptações.

3 - A comunicação realizada nos termos do n.º 2 confere ao Município de Paredes o direito de entrar na posse da habitação, por esse facto.

Artigo 81.º

Do despejo

1 - A não entrega voluntária do local arrendado ao Município de Paredes no que respeita aos fundamentos para resolução do contrato em caso de incumprimento, nomeadamente na mora no pagamento de rendas em atraso, sem acordo de pagamento das mesmas, determina a execução do despejo e entrega do locado ao/à proprietário/a.

2 – O Município de Paredes executará a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações ou espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

3 - Ao Município de Paredes cabe tomar a decisão em simultâneo, de intentar a respetiva ação de desocupação e despejo bem como proceder à sua execução, a fim de obter a entrega do locado, podendo essa competência ser delegada.

4 - Após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município de Paredes, da habitação, quaisquer bens deixados na mesma serão considerados abandonados, se não forem reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo esta dispor deles livremente, a qualquer título, salvo se tiver havido acordo em contrário.

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

Subsecção I

Ocupação sem título, pressupostos e consequências

Artigo 82.º

Pressupostos e consequências

1 - São consideradas sem título, as ocupações de habitações ou frações dos conjuntos habitacionais, total ou parcialmente, por quem não é detentor/a de um título válido para o efeito, designadamente: contrato de arrendamento comodato, documento de atribuição ou de autorização de permanência, que fundamente a sua ocupação.

2 - No caso previsto no número anterior o/a ocupante está obrigado/a a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita, para o efeito, pelo Município de Paredes, nunca inferior a 3 (três) dias úteis, da qual deve constar, também, 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 65.º

4 - O n.º 6 do artigo anterior é aplicável nos seus precisos termos, aos agregados na situação de despejo por ocupação sem título.

Secção II

Dados pessoais

Artigo 83.º

Acesso aos dados pessoais pelo Município de Paredes

1 – O Município de Paredes poderá aceder aos dados pessoais do/a arrendatário/a bem como do seu agregado familiar, quanto à sua composição, aos seus rendimentos e titularidade de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, mediante solicitação à Autoridade Tributária (AT) e ao Instituto de Registos e Notariado, I. P. (I.R.N., I. P.), para sua confirmação, mediante o consentimento do/as interessado/as a ser prestado sob a forma oral ou escrita, em conformidade com a possibilidade de o prestar.

2 - A informação anterior será fornecida por referência aos números de identificação fiscal do/a arrendatário/a e membros do agregado familiar, não podendo o prazo de resposta à informação solicitada ultrapassar 30 (trinta) dias.

3 – O Município de Paredes providenciará as medidas técnicas de salvaguarda dos dados pessoais obtidos, da reserva ao seu acesso e conservação pelo período absolutamente necessário ao fim a que se destinam, no limite dos seus poderes funcionais.

Capítulo VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 84.º

Competência do Município de Paredes

1 – O Município de Paredes é entidade competente para proceder à atribuição, regulação e cessação do contrato de arrendamento no regime de renda apoiada para os conjuntos habitacionais, propriedade do Município de Paredes.

2 - As suas decisões serão fundamentadas, podendo algumas delas ser delegadas, tudo em conformidade com o disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, e mediante as regras previstas no presente regulamento e demais legislação aplicável.

3 - A competência para interpretação, modificação, suspensão ou revogação do presente Regulamento é da Câmara Municipal de Paredes, nos termos do artigo 142.º e n.º 1 do artigo 146.º, ambos do Código do Processo Administrativo, sob proposta do Município de Paredes.

4 - As dúvidas e/ou omissões surgidas no âmbito da aplicação do presente regulamento serão resolvidas em conformidade com o n.º 3 deste artigo.

Artigo 85.º

Reclamação

1 - As deliberações comunicadas aos/às arrendatário/as/interessado/as ou elementos do seu agregado familiar, quando sujeitas a audiência prévia, são suscetíveis de reclamação, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da respetiva comunicação, para o/a autor/a da prática ou da omissão do ato.

2 - A reclamação não suspende o prazo de interposição dos recursos administrativos que ao caso couberem, salvo se se tratar de reclamação de atos ou omissões sujeitas a recurso administrativo necessário.

Artigo 86.º

Comunicações e prazos

1 - As comunicações entre o/as candidato/as a arrendatário/as, arrendatários e elementos do agregado familiar, quando aplicável, e o Município de Paredes são efetuados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2 - As diligências realizadas presencial e oralmente são registadas no sistema informático, passando a integrar o processo administrativo de cada interessado/a.

3 - O prazo como regra geral para a prática de atos administrativos é de dez (10) dias, sendo igualmente o prazo para os interessados/as requererem quaisquer atos, promoverem diligências ou exercerem outros poderes no procedimento em curso.

4 - Aos prazos referidos no n.º 1 aplica-se o regime da sua contagem prevista no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

5 - Ao prazo aplicável como condição do exercício de um direito, não se processa a sua contagem por dias úteis, em conformidade com a 1.ª parte do disposto no artigo 86.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 87.º

Resolução alternativa de conflitos

1 - Atentos os valores sociais em presença, subjacentes à lei e ao presente regulamento, a resolução de situações de conflito surgidas no âmbito de atribuição de habitações, transferências, situações de incumprimento e a pressão sempre constante de pedidos por satisfazer, em relação a famílias, em situação de necessidade objetiva real, determinam a disponibilidade do Município de Paredes para aderir a um Protocolo que vise a resolução alternativa de conflitos, assente nos fundamentos invocados.

2 - As entidades a envolver terão dois/duas representantes do/as morador/as, de cada complexo habitacional, dois/duas representantes do Município de Paredes, e será desejável que a arbitragem possa ser confiada a uma das seguintes entidades: CICAP - Centro de Mediação e Arbitragem de Conflitos de Consumo; ou CAMIGAP – Centro de Arbitragem e Mediação do IGAP, caso estejam disponíveis para o efeito.

3 - O/a representante do/as morador/as, por conjunto habitacional, apenas terá assento quando estiver em causa a resolução de conflitos relativos ao conjunto a que pertence.

4 - O Município de Paredes e cada arrendatário/a, subscreverão, no momento da assinatura do contrato de arrendamento, documento no qual consta um pacto de aceitação da jurisdição e regras de mediação e arbitragem, com exclusão do recurso aos tribunais, para resolução de conflitos no âmbito da aplicação do presente regulamento, cuja minuta fica em anexo ao presente regulamento, sob a designação de anexo VIII.

Artigo 88.º

Aplicação no tempo

1 - O presente regulamento aplica-se aos contratos:

a) A celebrar após a sua entrada em vigor;

b) Aos existentes à data da sua entrada em vigor, ao abrigo dos regimes de arrendamento de fim social.

2 - Aplicam-se ainda aos processos pendentes, as normas relativas à atribuição de habitação e que regulam o procedimento, ainda que já tenham sido graduados, determinando, por esse facto, a reavaliação dos mesmos, atentos, designadamente os conteúdos das definições e impedimentos.

3 - O presente Regulamento tem também aplicação imediata quanto às normas relativas à regulação e formas de cessação dos mesmos.

Artigo 89.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor trinta dias após a data da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

Grelha de Avaliação Pedido de Habitação.

(conforme n.º 2, artigo 7.º)

VARIÁVEIS	CATEGORIAS	PONTOS	COEFICIENTE	Número SIGA -	
				MARCAR	CLASSIFICAÇÃO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	MAU	12	1,8		
	MÉDIO	6			
	BOM	1			
TIPO DE ALOJAMENTO	ALOJAMENTO TEMPORÁRIO (ESTABELECIMENTO COLECTIVO/PENÇÃO / QUARTO)	8	0,4		
	ANEXO/CASA DE LHA/PARTE DE CASA	3			
	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR/MONOPARENTAL/ MULTIFAMILIAR(PREDIO)	1			
	OUTROS (BARRACA, TENDA, ROULOTTE OU SIMILAR)	12			
CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E SALUBRIDADE	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	SEM INSTALAÇÃO SANITÁRIA	15	1,8	
		INTERIOR	5		INCOMPLETA
		EXTERIOR	13		COMPLETA
	COZINHA	SEM COZINHA	12		
		EXTERIOR	8		
	ÁREA INSUFICIENTE FACE À COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR		9		
	COM PE DIREITO INFERIOR A 2,20M		9		
	VENTILAÇÃO NATURAL	OPÇÕES INTERIORES (SEM VENTILAÇÃO)	12		
		VENTILAÇÃO INSUFICIENTE	7		
	ILUMINAÇÃO NATURAL	OPÇÕES INTERIORES (SEM ILUMINAÇÃO)	12		
		ILUMINAÇÃO INSUFICIENTE	7		
	ABASTECIMENTO DE ÁGUA	SEM REDE DE ÁGUA QUENTE (COZINHA OU INSTALAÇÃO SANITÁRIA)	5		
		COM LIGAÇÃO A POÇO	12		
		SEM LIGAÇÃO À REDE	15		
	ÁGUAS RESIDUAIS	SEM LIGAÇÃO À REDE PÚBLICA	12		
COM FOSSA		15			
INSTALAÇÃO ELÉCTRICA	SEM INSTALAÇÃO	15			
	COM INSTALAÇÃO DEFICIENTE	11			
CONDIÇÕES DE HIGIENE E ORGANIZAÇÃO HABITACIONAL	BOM	15	0,2		
	RAZONÁVEL	10			
TEMPO DE RESIDÊNCIA NO CONCELHO	MAIS DE 5 ANOS	15	0,5		
	DE 3 A 5 ANOS	10			
	MENOS DE 3 ANOS	1			
TEMPO DE RESIDÊNCIA NA HABITAÇÃO	MAIS DE 3 ANOS	15	0,3		
	DE 3 A 5 ANOS	10			
	MENOS DE 3 ANOS	1			
RENDIMENTOS - PER CAPTA	<= 105,33€	15	1,4		
	105,34€ A 210,66€	12			
	210,67€ A 315,99€	8			
	316,00€ A 421,32€	3			
TIPO DE FAMÍLIA	FAMÍLIA MONOPARENTAL COM FILHOS DEPENDENTES	15	1,2		
	FAMÍLIA MONOPARENTAL COM FILHOS MAIORES	10			
	FAMÍLIA NUCLEAR COM FILHOS DEPENDENTES	12			
	FAMÍLIA NUCLEAR COM FILHOS MAIORES	7			
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE INFERIOR A 50 ANOS	6			
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE ENTRE OS 50-64 ANOS	8			
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	14			
	OUTRO TIPO DE FAMÍLIAS COM DEPENDENTES OU ELEMENTOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	15			
OUTRO TIPO DE FAMÍLIAS	3				
SAÚDE	ELEMENTOS COM PROBLEMAS DE SAÚDE CRÓNICOS E/OU DEFICIÊNCIA ASSOCIADOS ÀS CONDIÇÕES ESTRUTURAIS/FÍSICAS DA HABITAÇÃO	1 ELEMENTO	7	0,8	
		2 OU MAIS ELEMENTOS	10		
	ELEMENTOS COM GRAU DE INCAPACIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60%	1 ELEMENTO	11		
	2 OU MAIS ELEMENTOS	15			
SOCIAL	VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA	ESTATUTO DE VÍTIMA EM PROCESSO DINÓMICO/SEPARAÇÃO	10	1,2	
		CASA ABRIGO OU EMERGÊNCIA SOCIAL COM ESTATUTO DE VÍTIMA	15		
	SITUAÇÃO DE MENORES EM RISCO (PROCESSO CPJ OU EMAT)	SENTENÇA CONDENATORIA DE TRIBUNAL	5		
		INDIÓSOS EM SITUAÇÃO DE MAUS TRATOS FÍSICOS E/OU PSICOLÓGICOS	15		
DIAGNÓSTICO SOCIAL	HABITAÇÃO COMO FACTOR DETERMINANTE NA INSERÇÃO SOCIAL DA FAMÍLIA	9	0,4		
	HABITAÇÃO NÃO DETERMINANTE NA INSERÇÃO SOCIAL DA FAMÍLIA	15			
				TOTAL	0,0
DEPRECIAÇÃO	Ocupação de imóvel interdito para fins habitacionais	100			0,0
	Captação superior 3 IAS	125			0,0
	Proprietário de imóvel com condições para satisfazer o fim habitacional	100			0,0
	Benefício de apoios públicos para fins habitacionais	100			0,0
	Recusa sem fundamento	100			0,0

Data Avaliação do PH: _____

Definição de conceitos para a aplicação da Grelha de Avaliação Pedidos de Habitação (Anexo I).

Variável: Estado de conservação

Nesta variável foram consideradas três categorias com o objetivo de avaliar de forma mais objetiva e abrangente o estado de conservação da habitação:

Mau: muito degradado e a necessitar de obras de urgentes e profundas.

Médio: a necessitar de algumas obras de conservação/manutenção.

Bom: não necessita de obras.

Variável: Tipo de Alojamento

Nesta variável foram consideradas quatro categorias, com o objetivo de classificar os mais variados tipos de edifícios.

Alojamento temporário:

Estabelecimento Coletivo - alojamento temporário em espaço não habitacional.

Pensão - quando o indivíduo ou família reside em quarto de pensão.

Quarto - quando a família reside em quarto arrendado.

Anexo/Casa de Ilha/Parte de ou da Casa:

Anexo - construção de carácter acessório, separada da habitação e que serve de apoio funcional a esta, convertida em habitação permanente.

Casa de Ilha - alojamento localizado numa "ilha".

Parte de ou da casa - quando um agregado familiar ocupa uma parte da casa e tem acesso ou não às partes comuns ou quando um espaço habitacional inicial deu origem a duas ou mais habitações.

Habitação Unifamiliar (Moradia)/Multifamiliar (Prédio):

Moradia - edifício autónomo de carácter unifamiliar.

Prédio - edifício, com ou sem propriedade horizontal, constituído por várias frações habitacionais autónomas.

Outros: Qualquer outro não suscetível de se incluir nas definições anteriores de alojamento como por exemplo barraco, tenda, rulote ou similar.

Variável: Condições de Habitabilidade e Salubridade

Nesta variável foram consideradas nove categorias com o objetivo de avaliar de forma mais objetiva e abrangentes as condições das habitações.

Instalação Sanitária Exterior: Instalação sanitária sem ligação física com o interior da habitação;

Cozinha Exterior: Cozinha sem ligação física com o interior da habitação;

Área insuficiente face à composição do agregado: Toda e qualquer habitação que não cumpra o definido no quadro abaixo:

Composição do agregado familiar (número de elementos)	Tipologia mínima	Tipologia máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9 ou mais	T5	T6

Pé direito: Distância livre entre o pavimento e o teto de uma divisão de uma habitação, exceto arrumos, corredores, despensas e arrecadações, considerando-se a altura mínima de 2,20 m.

Divisões interiores: Divisões da habitação sem vãos em contacto direto com o exterior;

Ventilação natural insuficiente: quando um ou mais compartimentos da habitação não são ventilados por um ou mais vãos praticados nas paredes em comunicação direta com o exterior ou quando a sua dimensão (área) não é a adequada percentagem da área da divisão.

Iluminação natural insuficiente: quando um ou mais compartimentos da habitação não são iluminados por um ou mais vãos praticados nas paredes em comunicação direta com o exterior ou quando a sua dimensão (área) não é a adequada percentagem da área da divisão.

Abastecimento de água com ou sem ligação a uma rede: Habitação cujo abastecimento de água é feito pela rede pública ou outra (ex.: poço)

Águas residuais sem ligação à rede pública: Habitação cujos esgotos não se encontram ligados à rede pública, mas ligados a fossa séptica ou a céu aberto.

Rede elétrica deficitária: Habitação que não tem a rede elétrica entubada ou embutida na parede, não possui quadro elétrico com disjuntores por circuito, não possui disjuntor diferencial adequado e não possui tomadas com terra nas zonas húmidas (instalação sanitária, cozinhas e lavandarias).

Variável: Condições de Higiene e Organização Habitacional

Nesta variável foram consideradas três categorias para avaliar a higiene e/ou organização habitacional.

Bom: a habitação reúne todas as condições de higiene e/ou organização habitacional.

Razoável: a habitação reúne condições mínimas de higiene e/ou organização habitacional.

Mau: a habitação não reúne condições de higiene e/ou organização habitacional.

Variável: Tempo de Residência no Concelho

Nesta variável pretende-se classificar a ligação do agregado familiar ao concelho, com base no número de anos de residência no mesmo, estando definidas três categorias (mais de 5 anos, de 3 a 5 anos e menos de 3 anos).

Variável: Tempo de Residência na Habitação

Nesta variável pretende-se classificar a ligação do agregado familiar à habitação atual, com base no número de anos de residência na mesma, estando definidas três categorias (mais de 5 anos, de 3 a 5 anos e menos de 3 anos).

Variável: Rendimentos - Per Capita

Nesta variável é calculada a capitação do agregado familiar, considerando o rendimento mensal de todos os elementos do agregado familiar, deduzindo as despesas mensais, nomeadamente água, luz, gás, renda da habitação, saúde associadas a doenças crónicas.

Estando definidas quatro categorias, com intervalos diferenciados, tendo por base a retribuição equivalente ao valor do Indexante dos Apoios Sociais. Estes intervalos serão revistos com base na atualização legal do Indexante dos Apoios Sociais.

Variável: Tipo de Família

Nesta variável foram consideradas nove categorias para classificar a constituição das famílias.

Família monoparental com filhos dependentes: Agregado familiar constituído por uma pessoa adulta e seu(s) filho(s) dependentes.

Família monoparental com filhos maiores: Agregado familiar constituído por uma pessoa adulta e seu(s) filho(s) maior(es) de idade.

Família nuclear com filhos dependentes: Agregado familiar constituído por duas pessoas adultas e seus filhos dependentes, biológicos ou adotados, habitando num ambiente familiar comum.

Família nuclear com filhos maiores: Agregado familiar composto por duas pessoas adultas e seus filhos maiores de idade, biológicos ou adotados, habitando num ambiente familiar comum.

Casal ou Elemento Isolado com idade inferior a 50 anos: casal ou individuo isolado com idade inferior a 50 anos.

Casal ou elemento isolado com idade entre os 50 e 64 anos: casal ou individuo isolado com idade entre os 50 e 64 anos.

Casal ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos: casal ou individuo isolado com idade igual ou superior a 65 anos.

Outro Tipo de Famílias com dependentes ou elementos com idade igual ou superior a 65 anos: estrutura familiar mais ampla, incluindo parentes diretos ou colaterais, e/ou existindo uma extensão das relações entre pais e filhos, para avós, pais e netos, com elementos do agregado familiar dependentes e/ou idade igual ou superior a 65 anos.

Outro Tipo de Famílias: pretende-se não excluir qualquer outro tipo de família que não se encontre elencada nas categorias anteriormente definidas.

Variável: Saúde

Nesta variável foram consideradas duas categorias com o objetivo de avaliar de que forma as condições da habitação condicionam o quotidiano dos elementos com:

Elementos com problemas de saúde crónicos e/ou deficiência associados às condições estruturais/físicas da habitação: situação em que um ou mais elementos, que integram o agregado familiar possuem problemas de saúde crónicos e/ou deficiência associados às condições estruturais/físicas da habitação, devidamente atestados pelas entidades competentes.

Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %: situação em que um ou mais elementos, que integram o agregado familiar possuem incapacidade igual ou superior a 60 %, conforme atestado médico de incapacidade multiuso.

Variável: Social

Nesta variável foram consideradas três categorias com o objetivo de avaliar a situação social da família.

Vítimas de violência doméstica: conforme o previsto n.º 1 do artigo 152.º do Código Penal a violência doméstica reporta-se a "...maus tratos físicos e psíquicos, incluindo castigos corporais, privações da liberdade e ofensas sexuais...", "a pessoa de outro ou do mesmo sexo com quem o agressor mantenha ou tenha mantido uma relação análoga à dos cônjuges, ainda que sem coabitação". Bem como, "a progenitor de descendente comum em 1.º grau ou a pessoa particularmente indefesa, em razão de idade...".

Nestas situações a pessoa vítima de violência doméstica poderá encontrar-se numa de quatro situações: estatuto de vítima em processo de separação/divórcio, casa abrigo ou emergência social com estatuto de vítima, sentença condenatória de tribunal e idosos que vivenciam situação de maus tratos físicos (espancamentos, golpes, queimaduras, fraturas, administração abusiva de fármacos ou tóxicos, entre outros) e/ou maus-tratos psicológicos

ou emocionais (condutas que causam dano psicológico como manipulação, ameaças, humilhações, chantagem afetiva, desprezo ou privação do poder de decisão, negação do afeto, isolamento e marginalização).

A análise desta variável será efetuada pelo técnico do Município de Paredes consubstanciada pelo parecer prévio da entidade onde a vítima de violência esteja a ser acompanhada e ou pelo gestor de caso.

Situação de menores em risco (processo na Comissão de Proteção de Crianças e Jovens ou Equipa Multidisciplinar de Assessoria aos Tribunais): situação de menores com processo na CPCJ ou EMAT em que atribuição de uma habitação consubstancia a medida de não institucionalização ou desinstitucionalização de crianças e jovens, em situação de sobrelotação habitacional e ausência de condições habitacionais. Esta sinalização terá como base a informação fundamentada da CPCJ e/ou Segurança Social.

Variável: Diagnóstico Social

Nesta variável foram consideradas duas categorias com o objetivo de avaliar a importância da habitação, para a promoção da inserção social da família.

A análise desta variável será efetuada pelo técnico do Município de Paredes consubstanciada pela informação social prestada pelo gestor de caso (técnico/a).

Habitação como fator determinante da inserção social da família: são situações em que se verifica nomeadamente a sobreocupação/degradação habitacional, risco de despejo, sendo a habitação o problema dominante e que impede o desenvolvimento de outras áreas de inserção.

Habitação como fator não determinante da inserção social da família: são situações em que a habitação não se constituiu como um dos domínios que condicionam a inserção social da família.

Depreciações:

Ocupação de imóvel interdito para fins habitacionais: situação em que o agregado familiar se encontra a ocupar uma habitação legalmente interdita para este fim.

Capitação superior a 1 Indexante dos Apoios Sociais: situação em que o agregado familiar apresenta rendimentos per capita superior ao Indexante de Apoios Sociais em vigor. Este valor será revisto com base na sua atualização legal.

Proprietário de imóvel com condições para satisfazer o fim habitacional: situação em que um ou mais elementos do agregado familiar são proprietários de uma habitação que possa ser ocupada para fins habitacionais.

Benefício de apoio público para fins habitacionais: situação em que o agregado familiar usufrui de apoios financeiros para o fim habitacional, de uma entidade pública.

Recusa sem fundamento: situação em que o agregado familiar recusa, por duas vezes, a habitação que lhe foi atribuída, não apresentando motivos que fundamentem a decisão.

Preenchimento da Grelha de Avaliação dos Pedidos de Habitação: A grelha deve ser preenchida com base na documentação entregue pela família, visita efetuada à habitação, atendimento com a família e/ou recolha de informação junto de outras entidades.

Na variável "Condições de Habitabilidade e Salubridade" podem ser selecionadas todas as categorias que caracterizem a habitação.

Na variável "Social" podem ser selecionadas todas as categorias, conforme a situação social da família e com base na informação recolhida junto de outros serviços.

A variável "Depreciações" pode ser preenchida na data de avaliação do Pedido de Habitação ou em momento posterior, conforme a existência de informação dos serviços.

Escala da Grelha:

1 a 5 - as situações pontuáveis neste intervalo, das diferentes variáveis, não são consideradas como condicionantes para as situações habitacional, económica e social da família.

6 a 10 - as situações pontuáveis neste intervalo, das diferentes variáveis, são consideradas parcialmente condicionantes para as situações habitacional, económica e social da família.

11 a 15 - as situações pontuáveis neste intervalo, das diferentes variáveis, são as que se consideram que condicionam de forma mais significativa as situações habitacional, económica e social da família.

Nota: Na variável condições de higiene e organização habitacional a escala encontra-se invertida.

ANEXO II

Declaração de Compromisso

_____ (nome)
_____(estado civil) _____(naturalidade) residente
em _____, com CC nº
_____, válido até ___/___/_____, vem nos termos e para os efeitos do concurso de

arrendamento promovido pela Câmara Municipal de Paredes, declarar sob compromisso de honra, que o declarante, e todos os elementos do seu agregado familiar:

- Não usufruem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- Não beneficiaram de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- Não efetuaram candidaturas em separado.

Mais declara tomar conhecimento de que fica obrigado à apresentação dos elementos que se entenda como necessários para afastar a existência de impedimentos, logo que seja notificado para o efeito.

Paredes, 2023 - ____ - ____

(assinatura)

ANEXO III

Composição do agregado familiar	Tipologia da habitação ¹	
	Minima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

¹ A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3- dois quartos, três pessoas, conforme o previsto no Anexo II da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro alterada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto).

Fator de capitação

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

ANEXO IV

(Termo de aceitação)

(Condições de permanência temporária em habitação de complexo Habitacional Social)

(A preencher a título individual)

Nome, estado civil, na qualidade de (por si ou em representação de menor – nome e cópia do C.C.) portador do C.C./B.I., emitido em e válido até, residente em, vem requerer à Câmara Municipal de Paredes, autorização para permanência temporária na Habitação, sita no Complexo Habitacional, pelo período de (extenso) dias.

O titular do contrato de arrendamento é, que declara não se opor a esta permanência.

A presente permanência tem como causa próximo o facto (descrever a situação que determina esta necessidade).

Reconheço que, em caso de autorização de permanência, a mesma é concedida a título temporário e pelo período que vier a ser fixado, findo o qual terei de abandonar esta habitação.

Mais reconheço que a presente autorização não me confere qualquer direito a título definitivo sobre o arrendamento da mesma ou outra habitação de qualquer complexo habitacional, pelo que renuncio a quaisquer ações judiciais que possam ter por objeto quaisquer direitos emergentes no âmbito e por causa desta autorização de residência temporária.

Mais reconheço que em caso de cessação do contrato de arrendamento com o titular do contrato de arrendamento, cessará de imediato a presente autorização, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

Declaro que me foi explicado, percebi e aceito o conteúdo desta declaração.

Paredes, de de

O Declarante

O(A) Titular do Contrato de Arrendamento

Assinatura conforme C.C. / B.I.

ANEXO V

Grelha de Avaliação de Transferências

VARIAVEIS	CATEGORIAS	PONTOS	COEFICIENTE	MARCAR	CLASSIFICAÇÃO	
DATA DO PEDIDO	MAIS DE 3 ANOS	2	0,5			
	DE 2 A 3 ANOS	1				
	INFERIOR A 2 ANOS	0,5				
MOTIVO DO PEDIDO	ADEQUAÇÃO DE TIPOLOGIA	9	5			
	SAÚDE	SOBREOCUPAÇÃO		8		
		ELEMENTO COM PROBLEMAS DE SAUDE ASSOCIADOS AS CONDIÇÕES FISICAS DA HABITAÇÃO		10		
		Anexo I		12		
		NECESSIDADE DE RETAGUARDA FAMILIAR		4		
	SITUAÇÃO DE EXTREMA GRAVIDADE E COM RISCO PARA A INTEGRIDADE FÍSICA E PSICOLÓGICA	6				
	OUTROS	1				
CONDIÇÕES DE HIGIENE E ORGANIZAÇÃO HABITACIONAL	BOM	4	2,5			
	RAZOAVEL	2				
	MAU	0,5				
TIPO DE FAMILIA	FAMILIA MONOPARENTAL COM FILHOS DEPENDENTES	10	2			
	FAMILIA MONOPARENTAL COM FILHOS MAIORES	6				
	FAMILIA NUCLEAR COM FILHOS DEPENDENTES	8				
	FAMILIA NUCLEAR COM FILHOS MAIORES	3				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE INFERIOR A 50 ANOS	4				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE ENTRE OS 50 - 64 ANOS	6				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	10				
	OUTRO TIPO DE FAMILIAS COM DEPENDENTES OU ELEMENTOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	10				
	OUTRO TIPO DE FAMILIAS COM AVÓS COM IDADE INFERIOR A 65 ANOS OU NETOS MAIORES	3				
	OUTRO TIPO DE FAMILIAS	1				
	TOTAL					0

SIGA -

ANEXO VI

Grelha de Avaliação de Desdobramentos

VARIAVEIS	CATEGORIAS	PONTOS	COEFICIENTE	MARCAR	CLASSIFICAÇÃO	
DATA DO PEDIDO	MAIS DE 3 ANOS	2	0,5			
	DE 2 A 3 ANOS	1				
	INFERIOR A 2 ANOS	0,5				
MOTIVO DO PEDIDO	CONFLITOS FAMILIARES	3	5			
	SOBREOCUPAÇÃO	COM 1 OU 2 ELEMENTOS ACIMA DO REGULAMENTADO		6		
		COM 3 OU MAIS ELEMENTOS ACIMA DO REGULAMENTADO		10		
	SAÚDE	ELEMENTO COM PROBLEMAS DE SAUDE ASSOCIADOS AS CONDIÇÕES FISICAS DA HABITAÇÃO E EM SITUAÇÃO DE SOBRECUPAÇÃO		11		
		ELEMENTOS COM GRAU DE INCAPACIDADE SUPERIOR A 60% ASSOCIADOS AS CONDIÇÕES FISICAS DA HABITAÇÃO E EM SITUAÇÃO DE SOBRECUPAÇÃO		12		
	OUTROS	1				
CONDIÇÕES DE HIGIENE E ORGANIZAÇÃO HABITACIONAL	BOM	4	2,5			
	RAZOAVEL	2				
	MAU	0,5				
TIPO DE FAMILIA	FAMILIA MONOPARENTAL COM FILHOS DEPENDENTES	3	2			
	FAMILIA MONOPARENTAL COM FILHOS MAIORES	6				
	FAMILIA NUCLEAR COM FILHOS DEPENDENTES	3				
	FAMILIA NUCLEAR COM FILHOS MAIORES	6				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE INFERIOR A 50 ANOS	0				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE ENTRE OS 50 - 64 ANOS	0				
	CASAL OU ELEMENTO ISOLADO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	0				
	OUTRO TIPO DE FAMILIAS COM DEPENDENTES OU ELEMENTOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS	8				
	OUTRO TIPO DE FAMILIAS	3				
	TOTAL					0

SIGA -

ANEXO VII

Limite geral do preço de renda por tipologia de acordo com o disposto na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, para o Município de Paredes.

T0 – 200,00 €

T1 – 275,00 €

T2 – 350,00 €

T3 – 425,00 €

T4 – 475,00 €

T5 – 525,00 €

> T5 – 525,00 € + $n \times 50$ €

n é o número de quartos acima de T5

ANEXO VIII

(Declaração de aceitação)

(Aceitação do recurso à Mediação e Arbitragem de Conflitos, no âmbito da aplicação do Regulamento de Habitação Social em regime de Renda Apoiada do Município de Paredes)

Nome, estado civil, portador do C.C./B.I.,
emitido em e válido até, residente em e cônjuge/unido de
facto (riscar o que não interessa), Nome, portador do
C.C./B.I., emitido em e válido até, declaramos que
aceitamos o recurso à Mediação e Arbitragem no âmbito de Resolução de Conflitos resultantes da
aplicação do Regulamento de Habitação Social do Município de Paredes, reconhecendo as decisões que
vierem a ser proferidas pela entidade que vier a ser designada, e renunciando ao recurso à via judicial,
para resolução dos mesmos conflitos.

Paredes, de de

O(A) Arrendatário(a)

O(A) Cônjuge / Unido(a) de facto

Assinatura conforme C.C. / B.I.