



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO À HABITAÇÃO

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO À HABITAÇÃO

Nota Justificativa

O XXI Governo Constitucional reconheceu, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 -A/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.

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.

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.

Considerando que o Município de Odemira assumiu a habitação como uma das prioridades, promovendo soluções que visem responder aos problemas do concelho neste âmbito, mas simultaneamente tornando o território mais atrativo para todos os que procurem Odemira para residir. Assim, a Estratégia Local de Habitação assume-se como um instrumento de planeamento que visa dar respostas concretas e de forma estruturada, nos quais o Regulamento Municipal de Acesso à Habitação se materializa para a sua operacionalização.

Um concelho como Odemira vive o complexo e estimulante desafio de fixar pessoas ao seu território. O acesso à habitação é tido como um dos grandes obstáculos para quem pretende formar família e viver no concelho. Dentro de um conjunto de soluções habitacionais da nova geração de políticas de habitação, o arrendamento apoiado e o arrendamento acessível em habitações municipais constituem-se como uma opção viável de resposta às necessidades de habitação no concelho.

O presente Regulamento vem adequar a legislação em vigor, revogando o anterior Regulamento Municipal de Gestão de Habitações Sociais, bem como adequar este instrumento às atuais políticas municipais, bem como à oferta atual e futura de habitação municipal em Odemira.

O novo Regulamento Municipal de Acesso à Habitação vem ainda regular a cedência, a título excepcional, por solicitação expressa e fundamentada dos serviços, através de deliberação da Câmara Municipal, a atribuição a título precário e temporário de habitação a Trabalhadores da Autarquia, caso tal se revele imprescindível ao cabal e correto exercício das funções desempenhadas, nos termos do disposto no artigo 73º e seguintes do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto do Regulamento

O presente Regulamento estabelece a forma e condições de acesso a habitação adequada e com valores compatíveis com o rendimento dos candidatos, definindo ainda as regras e critérios de seleção dos candidatos através de procedimento concursal, promovido pelo Município de Odemira. São destinatários deste Regulamento os agregados familiares carenciados, bem como os agregados habitacionais com níveis intermédios de rendimento e ainda a cedência a atribuição a título precário e temporário de habitação a Trabalhadores da Autarquia.

Artigo 2.º

Âmbito de Aplicação

1 — O presente Regulamento é aplicável:

- a) Às habitações na propriedade ou posse do Município de Odemira, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, no regime de arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
- b) Às habitações que se destinam a agregados familiares de rendimentos intermédios que pretendam ter residência permanente no concelho de Odemira, abrangendo todas as habitações cujo acesso seja gerido pelo Município de Odemira, em regime de renda com valores acessíveis.

2 — As normas do presente regulamento aplicam-se aos vários programas de acesso à habitação em regime de arrendamento relativo a imóveis do Município de Odemira, imóveis do património público em regime de concessão ou subconcessão ou que tenham sido transferidos ao abrigo do Decreto-Lei nº 106/2018, de 29 de novembro.

Artigo 3.º

Fim das Habitações

1 — As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento ao abrigo de arrendamento apoiado ou arrendamento acessível destinam-se exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar ou habitacional.

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

Artigo 4.º

Publicitação dos Concursos

1 — Os anúncios dos concursos são publicitados em sítio eletrónico do Município de Odemira e por outros meios que sejam considerados mais adequados, sem prejuízo de serem comunicados eletronicamente aos interessados que tenham manifestado previamente o seu interesse junto dos serviços municipais.

2 — Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter a informação adaptada a cada concurso, ou outra considerada relevante, nomeadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas e prazos do procedimento;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Critérios de acesso ao concurso;
- e) Local e horário para obtenção de esclarecimentos;
- f) Forma de proceder à apresentação da candidatura;
- g) Forma de divulgação do resultado do concurso;
- h) Forma de consultar a lista de habitações a concurso com localização, identificação, tipologia, dimensão e respetivos valores da renda mensal e outras características relevantes, sempre que aplicável, ao tipo de concurso em causa;

3 — A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Odemira.

Artigo 5.º

Instrução de Candidaturas

1. O processo de candidatura à atribuição de habitação, efetua-se mediante o preenchimento e entrega de requerimento próprio e deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em modelo próprio a fornecer pelos serviços;
- b) Apresentação de documento de identificação, Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade, de todos os elementos que compõem o agregado familiar;
- c) Apresentação de Cartão de Cidadão ou Cartão de Contribuinte e de Beneficiário da Segurança Social de todos os elementos que compõem o agregado familiar;

- d) Cópia da Última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, declarações e certidões dos vencimentos, rendimentos ou declaração de prestações sociais: Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego, Subsídios Sociais no âmbito da parentalidade, pensões e reformas de todos os elementos que compõem o agregado familiar;
 - e) Atestado de Residência emitido pela Junta de Freguesia da área de residência;
 - f) Declaração emitida pela Segurança Social a atestar que se encontra regularizada a situação relativa a contribuições;
 - g) Declaração emitida pela Repartição de Finanças a atestar que se encontra regularizada a situação relativa a impostos devidos;
 - h) Certidão emitida pela Repartição de Finanças a atestar os bens de que os membros do agregado familiar são titulares;
 - i) Bolseiros — Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;
2. O candidato poderá ser notificado para apresentar esclarecimentos necessários à instrução e análise do processo.

CAPÍTULO II

Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 6.º

Renda apoiada

- 1 — A renda apoiada é determinada de acordo com o rendimento, composição e dimensão do agregado familiar e resulta da aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do mesmo.
- 2 — O arrendamento apoiado destina -se aos agregados carenciados e formaliza -se mediante a celebração de um contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 7.º

Habitação adequada

- 1 — A habitação a atribuir deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação e subocupação.
- 2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com as tabelas constantes do Anexo I.

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

SECÇÃO I

Condições de Acesso, Critérios de Seleção e Atribuição

Artigo 8.º

Condições de acesso

1 — Podem candidatar-se à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos que se encontrem a residir no concelho de Odemira, há, pelo menos três anos e que reúnam as condições de acesso estabelecidas nos artigos 10.º, e não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 11.º, ou ainda, por um período de dois anos, nas situações descritas no artigo 29.º, todos os artigos mencionados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Para aplicação do presente regulamento, considera-se como agregado familiar o definido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 9.º

Critérios

1 — A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis e terá em conta as características que se revelarem pertinentes e adequadas às carências habitacionais da população do Concelho de Odemira.

2 — Os critérios de hierarquização e ponderação estão definidos no Anexo II do presente Regulamento.

3 — A análise dos pedidos de atribuição de habitação é feita mediante a aplicação dos critérios referidos no número anterior.

Artigo 10.º

Atribuição das Habitações

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se por concurso por classificação conforme previsto no artigo 8.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de

dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Cada concurso terá a validade de dois anos.

Artigo 11.º

Regime de Exceção

1 — Poderá ser atribuída habitação social em regime de arrendamento apoiado aos indivíduos e aos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente nas situações identificadas no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, não obedecendo esta ao procedimento comum referido anteriormente.

2 – Poderá ser ainda atribuída habitação em regime de arrendamento apoiado aos seguintes casos:

- a) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- b) Ruínas de edifícios municipais;
- c) Habitações destinadas a outros programas ou concursos.

2 — Na situação mencionada no número anterior, a atribuição do arrendamento será efetuada mediante registo em livro ou suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

SECÇÃO II

Procedimento Concursal

Artigo 12.º

Impedimentos

São causas de impedimento de candidatura:

- a) A ininteligibilidade da candidatura;
- b) A apresentação da candidatura fora do prazo publicitada no anúncio de procedimento concursal;
- c) Que não tenham sido instruídas com todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso publicitado pela Câmara Municipal;

d) Quando o candidato não reúna os requisitos de acesso estabelecidos no artigo 8.º do presente regulamento;

e) Quando subsistirem dívidas referentes a rendas de habitação social ou outras, tendo como referência os últimos 6 meses, para com o Município de Odemira ou qualquer organismo público, independentemente de ter caducado ou cessado o direito de ocupação de habitação social ou o contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 13.º

Classificação dos Candidatos

1 — A classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal será obtida em resultado da aplicação dos critérios referidos no artigo 9.º do presente regulamento.

2 — A lista provisória, assim como a lista definitiva das candidaturas, devidamente ordenadas, estão sujeitas a notificação, conforme regras definidas aquando do início do procedimento de atribuição.

SECÇÃO III

Da Atribuição e Aceitação da Habitação

Artigo 14.º

Procedimento para Atribuição das Habitações

Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo anterior os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;

b) Os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada;

c) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento e a designação de uma nova data.

Artigo 15.º

Exclusão

1 — Sem prejuízo dos casos de impedimento constantes do artigo 12.º, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo 30 dias, salvo justo impedimento;
- c) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.
- 2 — A recusa constante da primeira parte da alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 e agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.
- 3 — A exclusão referida na alínea c) do número anterior não preclude a ação penal que ao caso possa caber.
- 4 — Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.
- 5 — Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

Artigo 16.º

Contrato de Arrendamento

- 1 — A formalização da atribuição e aceitação do fogo de habitação é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento apoiado.
- 2 — O contrato de arrendamento apoiado é assinado em duplicado ficando um exemplar na posse de cada uma das partes e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
- 3 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, findo o qual é renovável automaticamente, por igual período, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou do regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 17.º

Renda

- 1 — As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º na Lei n.º 81/2014,

de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Para atualização da renda, os agregados residentes em habitação social declararão, periodicamente, ao Município de Odemira os respetivos rendimentos, de acordo com a legislação em vigor.

3 — Caberá à Câmara Municipal de Odemira determinar a periodicidade a que se refere o número anterior do presente artigo, notificando atempadamente os arrendatários municipais, de acordo com a legislação em vigor.

4 — A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

5 — Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os munícipes a quem forem atribuídas as habitações, provocados pelas atualizações das rendas, a Câmara Municipal poderá deliberar que à renda devida pelo uso dos fogos, calculada nos termos do regime de arrendamento apoiado, seja aplicada um coeficiente de correção a definir, bem como deliberar a adoção de outro tipo de medidas de apoio social.

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

7 — Às rendas atuais aplica-se o regime transitório, da lei vigente.

Artigo 18.º

Atualização e Revisão da Renda

1 — A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do previsto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Quando não forem entregues os documentos solicitados nos prazos previstos, aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo 23.º da referida lei.

Artigo 19.º

Rendimentos

1 — Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado sempre que:

- a) Um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
- b) Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;
- c) Realiza níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

2 — As presunções referidas são ilidíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.

Artigo 20.º

Pagamento da renda

1 — A renda deverá ser paga até ao oitavo dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município de Odemira, salvo no caso excepcional de prazos fixados por deliberação camarária.

2 — A partir do dia fixado no número anterior e nos 22 dias subsequentes, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa em vigor para as dívidas ao Estado, sem prejuízo de sanção mais gravosa prevista nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais ainda em vigor.

3 — O incumprimento do pagamento das rendas de casa, superior a 6 meses, constitui causa de resolução do contrato de habitação.

Artigo 21.º

Plano de pagamento

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão regularizar os pagamentos em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos, a aprovar pela Câmara Municipal de Odemira.

SECÇÃO IV

Transferências de habitação

Artigo 22.º

Transferência

A transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só poderá ocorrer nos termos previstos no artigo 16.º - A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

SECÇÃO V

Modificação do agregado familiar e coabitação

Artigo 23.º

Modificação do agregado familiar

1 — Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.

2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Odemira, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

a) Nascimento de descendentes do arrendatário;

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

c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;

3 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 — As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pelo Município de Odemira e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

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

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

Artigo 24.º

Coabitações

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelotação do fogo arrendado.

Artigo 25.º

Exclusão de Elemento do Agregado

- 1 — A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser comunicada ao Município de Odemira, por escrito, e devidamente justificada.
- 2 — A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 26.º

Transmissão

- 1 — A morte ou o abandono, pelo arrendatário, do fogo habitacional determina a cessação do respetivo contrato, salvo se, for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.
- 2 — Em caso de morte ou no caso de ausência do arrendatário por período superior a seis meses, sem prévio consentimento do Município de Odemira, a atribuição da habitação poderá ser transmitida para o cônjuge, e na falta deste, em linha reta, por uma única vez, desde que, qualquer um destes comprovadamente coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.
- 3 — A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta (60) dias, e apenas, quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.
- 4 — Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de novo contrato.

SECÇÃO VI

Cessação do contrato

Artigo 27.º

Cessação do direito

Além de outras causas de cessação contratual previstas no presente Regulamento, constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado, as previstas nos artigos 25.º e 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de

agosto, ou regime legal que lhe vier a suceder e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

Artigo 28.º

Forma da Cessação do Contrato

Nos termos do regime legal indicado no artigo anterior, os contratos de arrendamento apoiado poderão cessar por resolução pela Câmara Municipal de Odemira, por renúncia do arrendatário ou por acordo entre as partes.

Artigo 29.º

Restituição da Fração

1 — O arrendatário deverá restituir o fogo habitacional livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 — O arrendatário responde pela perda ou deterioração do fogo habitacional, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 30.º

Ocupação Abusiva

1 — Considera -se abusiva a ocupação da habitação, por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização.

2 — Nas situações referidas no número anterior, haverá lugar à desocupação da habitação, nos termos definidos no artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

CAPÍTULO III

Atribuição de Habitação em Regime de Renda Acessível

Artigo 31.º

Renda Acessível

1 — A renda considera-se acessível quando é compatível com o rendimento mensal disponível do agregado familiar, de acordo com as taxas de esforço indicadas no Anexo III.

2 — A oferta de habitação promovida pelo Município em regime de renda acessível deve, como princípio orientador, atender às características dominantes da procura habitacional dos agregados familiares com níveis de rendimento intermédio, 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.

3 — O valor da renda acessível a pagar mensalmente por cada agregado familiar é calculado de acordo com a fórmula seguinte considerando a taxa de esforço aplicável nos termos do Anexo III do presente Regulamento, estando, em qualquer caso, sujeita aos limites mínimo e máximo da gama de rendas acessíveis constantes no ponto 3 do mesmo anexo:

Renda acessível = taxa de esforço × RMD onde,

RMD: Rendimento mensal disponível do Agregado Habitacional.

4 - O limite específico de preço aplicável em regime de renda acessível corresponde a 80% do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos do número anterior, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a) Área;
- b) Qualidade do alojamento;
- c) Certificação energética;
- d) Localização;
- e) Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

5 – Nos casos em que aplique uma parte da habitação, o limite específico de preço de renda aplicável corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa parte de habitação, a calcular nos termos do anexo III, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a) Valor de referência do preço de renda da habitação onde se insere o alojamento;
- b) Área do quarto;
- c) Qualidade do quarto.

6 — As formas de apoio ao acesso à habitação com renda acessível praticadas neste Programa Municipal previsto no presente Regulamento respeitam o quadro de tipologia habitacional elegível definida no Anexo III.

7 — O Anexo III será sujeito a atualização, 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. O Anexo III poderá ainda ser atualizado ou revisto na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento.

A atualização e a revisão do Anexo III podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspetos, devendo conter a seguinte informação:

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

8- As atualizações constantes do número anterior obrigam ao cumprimento do estabelecido na legislação do Programa Arrendamento Acessível (PAA) na sua atual redação.

SECÇÃO I

Condições de Acesso, Critérios de Seleção e Atribuição

Artigo 32.º

Procedimento de Atribuição

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

Artigo 33.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 familiares que, de entre os que preencham os critérios de acesso ao concurso e que tenham concorrido dentro do prazo fixado, sejam apurados por sorteio.

Artigo 34.º

Requisitos de Acesso

1 — Podem ser candidatos a este Programa Municipal 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 do Rendimento Global do Agregado Habitacional, em função da composição do Agregado Habitacional, deve ser igual ou superior ao valor mínimo e igual ou inferior ao valor máximo indicados no Anexo III;

c) Submeter as notas de liquidação do IRS do Agregado Habitacional, a que se refere a alínea g) do n.º 3 do Artigo 4.º do presente Regulamento.

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

3 — O Município de Odemira 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 III, 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 de apoio ao arrendamento;

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.

Artigo 35.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:

a) Incumprimento de um ou mais dos requisitos de acesso referidos no Artigo anterior;

b) Ser proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Odemira;

c) Ser arrendatário de outra habitação no concelho de Odemira, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que deve fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente, até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;

- d) Ter a sua situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;
- e) Ter as suas obrigações financeiras perante o Município de Odemira não regularizadas;
- f) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se comprovar a cessação dos mesmos até à celebração do novo contrato de arrendamento;
- g) Ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, salvo se comprovar a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento.

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

3 — Está ainda impedido de aceder ao arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento acessível por um período de dois anos:

- a) O candidato que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação, acessível, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar que tenha incumprido obrigações contratuais em programas de habitação do Município de Odemira, nomeadamente incumprimento do contrato de arrendamento, do contrato de subsídio municipal de apoio ao arrendamento ou de quaisquer normas dos programas de habitação do Município de Odemira.

SECÇÃO II

Candidaturas

Artigo 36.º

Candidaturas Solidárias

1 — A cada concurso são admitidas candidaturas solidárias entre dois agregados familiares 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 06 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 familiares, 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 familiares 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.

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

Artigo 37.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 familiares com candidaturas individuais ou solidárias, admitidos ao concurso para as habitações a que se candidatam.

3 — Após o sorteio é publicitado no sítio eletrónico 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 38.º

Análise de candidatura

1 — A validação dos requisitos de candidatura é assegurada pelos serviços do Município de Odemira.

2 — Em complemento ao disposto no número anterior do presente artigo, e na medida do necessário, os candidatos sorteados são notificados por via eletrónica, para procederem à submissão ou atualização dos documentos, procedendo -se à validação dos mesmos e à verificação do cumprimento dos requisitos de acesso.

3 — 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.

4 — Os candidatos sem afetação de habitação por indisponibilidade das habitações a que se candidataram continuam na lista ordenada até à extinção do concurso.

5 — 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.

6 — Em nenhum caso há lugar a reordenação da lista nem substituição da habitação afe ta.

Artigo 39.º

Indeferimento de Candidatura

1 — Constituem fundamento de indeferimento da candidatura:

- a) Incumprimento de algum dos requisitos previstos no Artigo 34.º;
- b) Verificação de algum dos impedimentos previstos no Artigo 35.º;
- 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 apresentado para efeitos de produção de prova de audiência de interessados nos termos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 40.º

Desistência

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

- a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através dos canais próprios definidos em edital para o efeito, 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, outorga de contrato promessa de arrendamento ou de contrato de arrendamento;
- c) Não submissão dos documentos de candidatura referidos no artigo 5.º;
- d) Não apresentação dos documentos referidos no artigo 5.º, na data, hora e local, indicados na notificação remetida para o efeito, nos termos do n.º 2 do artigo 38.º;

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 5 do artigo 38.º;

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 41.º

Contrato de Arrendamento

1 — A atribuição das habitações concretiza -se com a outorga de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, na sequência da sua afetação nos termos do presente Regulamento.

2 — Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo deste Programa Municipal de Renda Acessível têm o prazo mínimo de 5 anos, podendo ser renovável por um período estipulado entre as partes, e a pedido do arrendatário 6 meses antes do fim do contrato.

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

4 — Após a assinatura do contrato, o arrendatário dispõe de 15 dias para contratar um “Seguro de Arrendamento Acessível”, com as seguintes garantias:

- a) Quebra involuntária de rendimentos;
- b) Danos no locado.

CAPÍTULO III

Utilização das Habitações Municipais

SECÇÃO I

Uso, Obrigações e Benfeitorias

Artigo 42.º

Uso das Habitações

- 1 — O fogo arrendado é destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.
- 2 — É expressamente proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do fogo arrendado.
- 3 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.
- 4 — O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:
 - a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
 - b) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
 - c) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação que possam deteriorar qualquer superfície;
 - d) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
 - e) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
 - f) Alterar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes;
 - g) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
 - h) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico;
 - i) A manutenção dos animais nas habitações encontra-se sujeita ao cumprimento rigoroso da legislação em vigor, em especial, de animais perigosos ou potencialmente perigosos.

Artigo 43.º

Obrigações dos arrendatários

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres dos arrendatários:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos previstos no presente regulamento, assim como as despesas inerentes à utilização das partes comuns, quando aplicável;
- b) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal;
- c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- d) Não albergar hóspedes no imóvel arrendado;
- e) Não sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o prédio arrendado, salvo autorização expressa do senhorio remetida por escrito;
- f) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no n.º 2 do presente artigo, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- g) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;
- i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- j) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
- k) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;
- l) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, salvo se o município o tiver autorizado;
- m) Em caso de desocupação, restituir, findo o contrato, a casa devidamente limpa, em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal, sem prejuízo do pagamento de danos;
- n) Indemnizar a Câmara Municipal nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

o) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;

p) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção/vistoria da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços municipais possam realizar;

q) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, nomeadamente no que respeita ao cumprimento da lei geral de ruído.

2 — O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:

a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional;

d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo familiares;

3 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel e que sejam da competência deste.

Artigo 44.º

Obrigações da Entidade Locadora

O Município de Odemira está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

Artigo 45.º

Benfeitorias

- 1 — As benfeitorias autorizadas pelo Município e realizadas pelo arrendatário no imóvel, fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito de indemnização por força da realização das mesmas.
- 2 — As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do imóvel.
- 3 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

SECÇÃO II

Regras para utilização das áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 46.º

Espaços de utilização comum

1 — São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, espaços destinados a caixas do correio e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.

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

3 — Os arrendatários municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços. Designadamente, os arrendatários municipais deverão cumprir o seguinte:

a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;

b) Contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;

c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

4 — Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:

a) Efetuar quaisquer obras;

b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;

c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares, vasos de flores ou outros objetos de decoração;

d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saiam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;

e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

5 — A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários municipais mediante nomeação, sempre que possível, de um representante dos arrendatários, por edifício.

Artigo 47.º

Espaços exteriores

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

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

CAPÍTULO IV

Alienação dos fogos

Artigo 48.º

Alienação

A Câmara Municipal de Odemira poderá deliberar a alienação de fogos afetos à habitação Municipal, fixando as condições dessa mesma alienação nos termos da lei.

CAPÍTULO V

SECÇÃO I

Casas de Função/Cedências a Título Excecional

Artigo 49.º

Âmbito de Aplicação

1 — A presente secção é aplicável à utilização, gestão e desocupação das casas de função propriedade do Município, aplicando-se a todas as atribuições e ocupações já existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento.

2 — O Município de Odemira, por princípio, não atribuirá o direito a casas de função aos seus trabalhadores ou a quem exerça funções em seu benefício, devendo os casos pré-existentes terminar à medida que os respetivos vínculos forem cessando ou se verificarem necessidades de atribuição de Fogos Municipais no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Odemira.

3 — Entende-se por:

a) “Trabalhador” — Todo o utilizador de casa de função em que exerça funções em benefício do Município de Odemira, independentemente da caracterização do respetivo vínculo jurídico;

b) “Casa de Função/Cedências a título excecional” — Instalação para fins habitacionais de trabalhador no exercício de funções públicas e respetivo agregado familiar nos termos legalmente admitidos, com caráter precário e temporário, sendo proibida a sua utilização para

qualquer outra finalidade, com obrigação de a restituir no estado em que a recebeu no prazo máximo de 90 dias, sob pena de competente despejo e responsabilidade civil quando cessem as fins da sua atribuição;

c) “Agregado Familiar” — Conjunto de pessoas constituído pelo titular da casa de função, pelo cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto ou em situações de economia comum, pelos parentes e afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força de lei, de decisão judicial ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;

d) “Termo de Entrega” — Documento que formaliza a entrega da casa de função do qual consta, designadamente, a identificação do funcionário a quem é entregue e a composição do agregado que nela vai habitar, a identificação completa do imóvel, da qual conste a localização, caracterização física e funcional e estado de conservação, bem como as condições de atribuição e de utilização nos exatos termos em que for aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Odemira;

e) “Titular” — Funcionário (trabalhador) a quem foi atribuída a casa de função, conforme deliberação da Câmara Municipal nesse sentido, mediante termo de entrega;

f) “Regime do Arrendamento Apoiado” — regime previsto nos termos da legislação aplicável;

Artigo 50.º

Exceção ao Regime Regra

1 — A título excecional e por solicitação expressa e fundamentada dos serviços, poderá a Câmara Municipal deliberar a atribuição de *casa a título excecional e precário*, caso tal se revele imprescindível ao cabal e correto exercício das funções desempenhadas.

2 — O disposto no número anterior é também aplicável às situações já existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento em que os serviços entendam que a atribuição de casa a título excecional e precário é imprescindível ao cabal correto exercício das funções desempenhadas.

3 — A atribuição nos termos do número anterior é feita pelo serviço Municipal que tutela o Património Municipal, mediante termo de entrega.

4 — Salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, a atribuição de casa a título precário e excecional está sujeita ao pagamento de contrapartida financeira, respondendo o respetivo titular pelo pagamento de todas as despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços como sejam os de água, eletricidade e gás.

Artigo 51.º

Utilização

- 1 — Na casa cedida a título excepcional e precário atribuída nos termos do artigo anterior, além do titular, apenas pode residir o respetivo agregado familiar.
- 2 — É proibida a afetação da casa cedida a título excepcional e precário ou do espaço adjacente a qualquer outro fim, gratuito ou oneroso, diferente da mera habitação das pessoas a que se refere o número anterior.
- 3 — Não são permitidas quaisquer obras na casa nem no espaço adjacente, exceto se tal for expressa e previamente autorizado pela Câmara Municipal;
- 4 — O titular deve manter e restituir a casa cedida a título excepcional e precário no estado em que lhe foi atribuída, ressalvado o desgaste inerente à sua prudente utilização, sob pena de incorrer em responsabilidade nos termos gerais de direito.
- 5 — O titular que desrespeite as obrigações impostas no presente artigo poderá incorrer em responsabilidade civil por danos mediante processo a instaurar sob proposta do serviço que tutela o Património Municipal, podendo vir a ser aplicada como sanção a exclusão do direito à casa, sem prejuízo de outras consequências que ao caso se apliquem.

Artigo 52.º

Restituição

- 1 — A casa cedida a título excepcional e precário é obrigatoriamente restituída ao serviço que a atribuiu, sem lugar a retenção ou a indemnização por benfeitorias, quando ocorra uma das seguintes situações:
 - a) A aposentação do trabalhador agente ou servidor;
 - b) A exoneração ou a demissão do trabalhador, agente ou servidor;
 - c) O falecimento do funcionário, agente ou servidor;
 - d) A alteração da situação profissional determinante da cessação, temporária ou definitiva, da atividade do funcionário, agente ou servidor no serviço em causa;
 - e) A transferência do funcionário, agente ou servidor para diferente localidade;
 - f) Colocação em Regime de Mobilidade Especial.
- 2 — Verificando-se qualquer das situações previstas no número anterior e mantendo-se a ocupação da casa cedida a título excepcional e precário, deve o serviço que a atribuiu notificar o ocupante para a restituir no prazo de 90 dias.
- 3 — Caso ocorra o falecimento do funcionário, agente ou servidor e as pessoas mencionadas no n.º 1 do artigo anterior residam na casa cedida a título excepcional e precário e não possuam outra habitação, o prazo para a restituição é de dois anos.

4 — Nos casos de ocupação de casas cedidas a título excepcional e precário sem título, devem os ocupantes ser notificados para restituir as casas cedidas a título excepcional e precário, no prazo máximo de um ano.

5 — Decorridos os prazos previstos nos números anteriores sem que a casa cedida a título excepcional e precário tenha sido restituída, deve o serviço responsável pela área do Património instruir o respetivo processo administrativo e notificar os ocupantes para, querendo, se pronunciarem por escrito, no prazo de 10 dias, nos termos do Código de Procedimento Administrativo.

6 — Findo o prazo referido no número anterior, deverá o processo ser remetido para despacho conjunto dos Vereadores do serviço instrutor e do serviço que tutela a casa cedida a título excepcional e precário atribuída, ou de quem tenha a respetiva competência delegada, para, sendo esse o caso, determinarem a desocupação da habitação.

7 — O serviço responsável pela instrução do processo deve efetuar a notificação dos ocupantes através de documento escrito, acompanhado do despacho referido no número anterior, por carta registada com aviso de receção para a morada correspondente à casa cedida a título excepcional e precário, com a indicação de que a deve restituir no prazo de 60 dias úteis.

8 — Caso não se consiga efetuar a notificação nos termos do número anterior, deverá ser efetuada pelo menos uma tentativa de notificação pessoal, seja para a morada da casa cedida a título excepcional e precário, seja no local de trabalho, quando se trate de trabalhador municipal.

9 — A não receção da notificação ou a recusa no seu recebimento não prejudicam o decurso do prazo para a restituição da casa cedida a título excepcional e precário ao Município.

10 — Caso os ocupantes residam na casa cedida a título excepcional e precário e não possuam outra habitação, o prazo previsto no n.º 7 pode ser, a pedido dos interessados, prorrogado até 6 meses.

Artigo 53.º

Desocupação coerciva

1 — Decorrido o prazo determinado para a desocupação, sem que a habitação tenha sido desocupada e restituída, os ocupantes ficarão sujeitos a desocupação coerciva, sem dependência de ação judicial, determinada por despacho do Presidente da Câmara.

2 — A execução da desocupação coerciva é efetuada pela Autoridade competente em articulação com os serviços camarários.

3 — Poderá ser concedido, em casos excepcionais devidamente fundamentados, uma moratória para a desocupação, a decidir pelo Presidente da Câmara Municipal.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 54.º

Notificações

As notificações previstas no presente Regulamento, salvo quando diferentemente regulado, serão remetidas para o endereço do fogo habitacional e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

Artigo 55.º

Declarações

1 — A prestação de falsas declarações pelos arrendatários municipais é punível nos termos da lei penal.

2 — Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 56.º

Aplicação subsidiária

1 — Com vista à densificação e concretização do presente regulamento serão emitidas diretivas, instituídos procedimentos e implementadas as práticas necessárias.

2 — As dúvidas suscitadas na aplicação das disposições contidas no presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 57.º

Casos omissos

Os casos omissos serão resolvidos de acordo com os Princípios Gerais de Direito Administrativo e com a Lei.

Artigo 58.º

Entrada em vigor

1 - O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação nos termos legais.

2 – Fica revogado o Regulamento Municipal de Gestão de Habitações Sociais publicado na 2ª Série do Diário da República em 26 -10 -2009.

Anexo I

Adequação da Tipologia para Regime de Arrendamento Apoiado

(conforme o constante no Anexo II à Lei 81/2014 de 19 de dezembro na sua redação atual)

Número de Pessoas do Agregado Familiar	Tipologia de Habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1
2	T0	T2
3	T1	T3
4	T2	T3
5 ou mais (Famílias numerosas)	T3	T4

Anexo II

Da Classificação dos Concorrentes

1 - A atribuição da habitação é deliberada pela Câmara Municipal, com base nos critérios definidos no Mapa de Classificação de Candidaturas ao Arrendamento Apoiado constante no presente anexo II, bem como na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 932/2016, de 24 de agosto, sendo atribuída aos candidatos com maior classificação e em função da tipologia habitacional adequada à composição do agregado familiar atrás mencionada (n.º 1 e 2, artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro), e destina-se a habitação exclusiva de todos os elementos do seu agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim.

2- Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, serão ponderados os seguintes critérios de prioridade, decrescente:

- Menor rendimento médio mensal;
- Falta de condições de habitabilidade;
- Existência de maior número de crianças no agregado familiar;
- Existência de situações comprovadas, nomeadamente pela Segurança Social, Comissão de Proteção de Crianças, Equipa de Intervenção Precoce, Gabinete de Apoio à Vítima e Tribunal ou comprovadas por declarações médicas (Situações de deficiência física ou mental);

3 - Em caso de desistência/recusa ou a tipologia do fogo não for a adequada à composição do agregado familiar (evitando situações de subocupação ou sobreocupação), proceder-se à substituição pelo candidato/a imediatamente a seguir na lista de classificação final.

Mapa de Classificação de Candidaturas ao Arrendamento Apoiado

	Critérios	Variáveis	Categorias	Pontos
25%	1. Falta de Habitação e Condições de Habitabilidade da Residência Atual (25 Pontos)	1.1 Tipo de Alojamento (5 pontos)	Inexistência de habitação própria	5
			Falta de habitação (Ex: alojamentos coletivos, pensões, parques de campismo, outros)	4
			Vive em barraca/construção abarracada	3
			Em prédio ou moradia	2
		1.2 Tipo de Ocupação (4 Pontos)	Cedida/ocupação precária (habitações emprestadas, anexos, caves, garagens, arrecadações)	4
			Arrendada ou subarrendada	3
			Coabitação com família	2
			Habitação de função	1
		1.3 Índice de Ocupação (3 Pontos)	> de 2 pessoas por quarto	3
			2 pessoas por quarto (sexo diferentes, mas não casais)	2
			2 pessoas por quarto	1
			Quartos = ou > pessoas	0
		1.4 Tempo de Residência no Concelho (2 Pontos)	Mais de cinco anos	2
			Entre um e cinco anos	1
		1.5 Condições de Conservação da Habitação (5 Pontos)	Em ruínas	5
			Mau	4
Degradada	3			
Razoável	2			
Boa	1			
1.6 Infra-Estruturas Interiores (3 Pontos)	Sem água, eletricidade ou esgotos	3		
	Com pelo menos uma infra-estrutura	2		

			Com pelo menos duas infra-estruturas	1
			Com água, eletricidade ou esgotos	0
		1.7 Condições de Conforto (3 Pontos)	Não tem casa de banho nem cozinha	3
			Tem pelo menos uma destas divisões	2
			Com casa de banho e cozinha	1
25%	2. Situação do Agregado Familiar (25 Pontos)	2.1 Tempo de Constituição da Família (5 Pontos)	Mais de dez anos	5
			Entre cinco e nove anos	3
			Até 4 anos	1
		2.2 Composição do Agregado Familiar (5 Pontos)	5 Pessoas ou mais	5
			4 Pessoas	4
			3 Pessoas	3
			2 Pessoas	2
			1 Pessoa	1
		2.3 Adequação da Tipologia (5 Pontos)	Tipologia Desadequada	5
			Tipologia Adequada	0
		2.4 Descendentes (10 Pontos)	Com 5 ou + filhos menores de idade	10
			Com 3 ou 4 filhos menores de idade	8
			Com 1 ou 2 filhos menores de idade	6
Com filhos maiores de idade	3			
Sem filhos	1			
30%	3. Rendimento do Agregado Familiar (30 Pontos)	3.1 Valor da Renda em Função do Rendimento Mensal Per Capita do Agregado Familiar (10 Pontos)	Mais de 30%	10
			De 20,1% a 30%	8
			De 14,1% a 20%	6
			Menos de 14%	4
		3.2 Rendimento Mensal Per	Menos de 12,5%	20

		Capita em Função do Valor Estipulado no Regulamento (20 Pontos)	De 12,5% a 20%	18
			De 20,1% a 30%	15
			De 30,1% a 40%	12
			De 40,1% a 55%	8
			De 55,1% a 75%	3
			De 75,1% a 100%	1
20%	4. Situações de Vulnerabilidade Social (20 Pontos)	4.1 Situações Comprovadas (20 Pontos)	Situações comprovadas por entidades externas (Segurança Social, Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, Equipa de Intervenção Precoce, Gabinete de Apoio à Vítima e Tribunal) ou comprovadas por declaração médica (Situações de deficiência física ou mental)	20
			Não a apresentou/comprovou situações de vulnerabilidade social	0
Total				100

Anexo III

Parâmetros Aplicáveis ao Acesso à Habitação com Renda Acessível

1 — Parâmetros para regulação do acesso dos agregados habitacionais:

- a) Valor mínimo do rendimento global do agregado familiar;
- b) Valor máximo do rendimento global do agregado familiar;
- c) Taxa de esforço aplicável ao rendimento disponível do agregado familiar;
- d) Tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado familiar.

1.1 — Valor mínimo do rendimento global do agregado habitacional corresponde ao valor total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do agregado familiar:

1.º adulto (não dependente): 100 % da Retribuição Mínima Nacional Anual;

Por cada adulto adicional (não dependente): 50 % da Retribuição Mínima Nacional Anual.

1.2 — Valor máximo do rendimento global do agregado familiar:

a) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e. em média 2.917€/mês em duodécimos ou 2.500 €/mês x 14 meses);

b) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e. em média 3.750€/mês em duodécimos ou 3.214 €/mês x 14 meses);

c) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.

1.3 — Taxa de esforço aplicável ao rendimento disponível:

- a) A taxa de esforço de referência é de 30 %;
- b) Bonificação da taxa de esforço para agregados habitacionais com pessoas dependentes, conforme o número de dependentes que constar da declaração de IRS: a taxa de esforço de referência é reduzida em 2,0 % por cada pessoa dependente.

1.4 — Tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado habitacional

a) Quadro de tipologia habitacional elegível:

Número de Pessoas do Agregado Familiar	Tipologia de Habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1
2	T0	T2
3	T1	T3
4	T2	T3
5 ou mais (Famílias numerosas)	T3	T4

b) Caso faça parte integrante do agregado familiar uma pessoa com certificado para adoção de crianças, emitido por entidade competente nos termos da lei, contabiliza -se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado familiar;

c) Os nascituros com mais de 3 meses de gestação, em mulheres grávidas que façam parte do agregado familiar, desde que devidamente atestado por declaração médica e exame comprovativo.

3 — Limites mínimos e máximo dos valores de rendas

Tipologia	Valor de Rendas Acessíveis	
	Valor Mínimo	Valor Máximo
T0	100,00€	250,00€
T1	200,00€	350,00€
T2	250,00€	450,00€
T3	350,00€	525,00€
T4	400,00€	600,00€

*Valores máximos estabelecidos de acordo com a Portaria 176/2019, de 6 de junho