



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

REGULAMENTO DO ARRENDAMENTO APOIADO E DA GESTÃO DAS HABITAÇÕES MUNICIPAIS

PREÂMBULO

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o Direito à Habitação, direito fundamental dos cidadãos que ao Estado cumpre prosseguir. Os municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação, atento, mormente, o estabelecido pela alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Ora, o cumprimento da disposição constitucional, que em última instância se traduz na construção de uma sociedade mais justa e equitativa, implica o providenciar de habitação para aqueles que não reúnam condições para aceder ao mercado privado do arrendamento. Valorizar e dignificar a qualidade de vida da população passa também por medidas de apoio no âmbito da habitação, domínio em que o Município tem vindo, há anos, a intervir e que destaca como um vetor essencial no quadro da sua intervenção social.

As situações de necessidade social que se manifestam nos mais carenciados ou nos agregados familiares em risco de exclusão social, são as que verdadeiramente justificam o apoio e proteção. A atribuição de um fogo social não é o fim, mas antes o início de um processo de socialização e de melhoria da qualidade habitacional dos munícipes.

O crescimento do parque habitacional municipal ocorrido nos últimos anos implica a necessidade de elaborar um normativo que seja aplicável a todos os arrendatários das habitações sociais.

Para que a atuação pública, no domínio da habitação social seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se necessário que o modelo de intervenção municipal no que respeita à habitação social seja acompanhado de um corpo de regras estruturado e transparente que defina, nos termos do novo regime de arrendamento apoiado vigente, as duas vertentes deste domínio: a atribuição da habitação e a gestão e acompanhamento da utilização das habitações pelos arrendatários e respetivos agregados. Dado que o regulamento existente e em vigor se encontra desajustado em algumas matérias com a legislação atual, torna-se imperioso que se proceda à redação de um novo regulamento de acordo com o enquadramento legal em vigor.

O presente regulamento tem como base o regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e visa determinar de forma simples, clara e objetiva para os intervenientes, quais os procedimentos a adotar em questões como a transmissão do arrendado, coabitação, rendas, direitos e deveres das partes envolvidas.

Assim com o presente regulamento, impõem-se ao município realizar uma gestão eficiente, justa e igualitária do seu parque habitacional social, a qual, para isso terá que passar pela implementação de um sistema de desenvolvimento sustentável em todas as vertentes (social, económica e ambiental).



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

A adoção por parte do Município do regulamento permite igualmente que, de forma inequívoca, célere e transparente, se possam resolver situações e conflitos que surgem no dia a dia das relações que constituem o arrendamento social.

Assim, foi elaborado o presente regulamento, a ser submetido à Câmara Municipal e à Assembleia Municipal para aprovação nos termos do art.º 25.º n.º 1, al. g) e do art.º 33.º n.º 1, al. k) ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro após terem sido cumpridas as formalidades previstas no art.º 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º e 235.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa, a Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, ambos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 18 de setembro, com a Retificação n.º 46-C/2013, de 01/11, a Retificação n.º 50-A/2013, de 11/11, as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 25/2015, de 30/03, Lei n.º 69/2015, de 16/07, e Lei n.º 7-A/2016, de 30/03 e pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro que aprovou o novo regime de arrendamento urbano na sua redação em vigor.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à atribuição e gestão do parque habitacional do Município de Santo Tirso, no âmbito e nos limites da legislação vigente.

Artigo 3.º

Âmbito de Aplicação

O presente Regulamento aplica-se a todas habitações detidas pelo Município, a qualquer título, que pelo mesmo sejam dadas de arrendamento.

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

- a) Agregado familiar, o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;
- b) Acordo de regularização de dívida, acordo a celebrar entre o Município e o morador para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são estabelecidos pelo Município de Santo Tirso;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- c) Acordo temporário de transferência, acordo a celebrar entre o município e o morador a transferir, de uma habitação para outra, por um período previamente definido, até que estejam reunidas as condições necessárias à celebração de contrato de arrendamento.
- d) Crescimento primário, aumento do agregado familiar quer por via de casamento ou união de facto do titular, quer pelo nascimento de filhos do titular;
- e) Dependente, o elemento do agregado familiar que seja menor ou que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- f) Deficiente, a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- g) Família Monoparental, agregado familiar constituído por um elemento maior, a viver com crianças e /ou jovens com direito a abono de família (quer estejam a receber ou não);
- h) Fator de capitação, a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela seguinte:

Fator de capitação
Composição do agregado familiar

Número de pessoas	Percentagem a aplicar
1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%

- i) Indexante dos apoios sociais, o valor fixado nos termos da Lei;
- j) Rendimento mensal líquido (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- k) Rendimento mensal corrigido (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - i) 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- iii) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.

- l) Residência permanente, local onde o arrendatário tem organizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;
- m) Subocupação, capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar;
- n) Sobreocupação, capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar;
- o) Transferência, mudança do agregado familiar de uma habitação municipal para outra habitação municipal, autorizada pelo Município de Santo Tirso.

2. Para efeitos da alínea j) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando -se o disposto no artigo 31.º, da Lei n.º 81/2014, com as alterações atrás referidas, com as necessárias adaptações.

3. Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, com as alterações já referidas.

Artigo 5.º

Fim das Habitações

- 1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
- 2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
- 3. Após a atribuição e celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário deverá ocupar a casa no prazo de 2 meses sob pena do município de Santo Tirso considerar que a não ocupação imediata do fogo comprova que a necessidade de habitação não é efetiva.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

4. Não se aplica o disposto no número anterior se o arrendatário provar, fundamentadamente, que a não ocupação imediata do fogo ocorreu por motivo que não lhe é imputável.

CAPÍTULO II

ACESSO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES

SECÇÃO I

ACESSO

Artigo 6.º

Condições de Acesso

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos maiores ou emancipados residentes no Município de Santo Tirso há pelo menos 3 anos, nacionais ou estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, e que reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32//2016, de 24 de agosto, no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.
2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
3. Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante da Lei n.º 81/2014, com as alterações referenciadas, o presente Regulamento e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 7.º

Impedimentos

1. Está impedido de aceder ao concurso para atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:
 - a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
 - b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º, da Lei n.º 81/2014, com as alterações atrás referidas.
 - c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

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

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

4. Ser algum elemento do agregado familiar ex-arrendatário municipal com ação de despejo condenatória transitado em julgado, ou ex-arrendatário que tenha abandonado uma habitação municipal sem prévia comunicação desse facto ao município, salvaguardando-se as situações de despejo ou abandono em que à data os candidatos fossem menores;

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

Artigo 8.º

Tipologia Adequada

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

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

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

Adequação da tipologia

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



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 9.º

Concurso por inscrição

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante concurso público por inscrição e tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo município de Santo Tirso para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontrem, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

Artigo 10.º

CrITÉrios de hierarquização e de ponderação

1. A classificação e posicionamento relativo dos candidatos na listagem a que alude o artigo precedente serão atribuídos tomando em consideração os critérios de hierarquização e ponderação previstos no n.º 2 do presente artigo, nos termos da tabela que constitui o anexo I ao presente regulamento:

2. Critérios de hierarquização:

- a) Rendimentos;
- b) Situação habitacional;
- c) Tipo de família;
- d) Constituição do agregado familiar
- e) Elementos com deficiência;
- f) Vítimas de violência doméstica;
- g) Tempo de residência no concelho.

Artigo 11.º

Publicitação

O concurso por inscrição é publicitado no sítio da internet do município de Santo Tirso e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, disponibilizando informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

Artigo 12.º

Instrução do pedido

1. O pedido será apresentado através de formulário próprio, a disponibilizar pelo município.

2. Para a instrução do processo de pedido de habitação municipal, os requerentes devem apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- a) Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão de todos os elementos do agregado familiar no caso de existir prévio consentimento dos titulares, ou assento de nascimento no caso dos menores



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- b) Apresentação do Cartão de Identificação Fiscal de todos os elementos do agregado familiar e, no caso de cidadãos estrangeiros, títulos válidos de autorização de residência permanente no território nacional;
- c) Fotocópia do Cartão da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Atestado de Residência passado pela Junta de Freguesia confirmando o agregado familiar, o tempo de residência e o recenseamento no Concelho;
- i) Em caso de menores sob tutela judicial, fotocópia de documento comprovativo da regulação do poder paternal, bem como documento comprovativo da pensão de alimentos;
- ii) Nos casos em que se verifique a existência de menores sem que a tutela judicial esteja regulada deverá fazer prova da respetiva situação;
- e) Declaração das Finanças comprovativa da existência ou não de bens imóveis em nome de todos os elementos do agregado familiar emitida há menos de um mês;
- f) Fotocópia do último recibo de renda paga relativo ao imóvel onde reside, à data da candidatura;
- g) Fotocópia da declaração do IRS e/ou IRC e nota de liquidação do último ano fiscal aplicável, de todos os elementos, maiores de idade, do agregado familiar ou declaração negativa de IRS;
- h) Cópia do Contrato de Trabalho de todos elementos ativos do agregado familiar;
- i) Recibos de vencimento, atualizados, de todos os elementos do agregado familiar; no caso dos trabalhadores independentes, fotocópias dos recibos emitidos nos últimos 6 meses; para atividades remuneradas de caráter pontual, declaração datada e assinada pelo próprio a confirmar o montante médio mensal auferido;
- j) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional que comprove a sua inscrição e que ateste a situação de desemprego, caso haja desempregados no agregado familiar;
- k) Declaração emitida pela Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego, doença, Rendimento Social de Inserção ou outro apoio social com exceção do abono de família e respetivas bonificações por deficiência;
- l) No caso de pensionistas ou reformados, declaração do Organismo que atribui a pensão a mencionar o respetivo valor;
- m) Declaração comprovativa de matrícula em estabelecimento de ensino quando frequentado por elementos pertencentes ao agregado familiar com idades compreendidas entre os 18 e 26 anos de idade;
- n) Atestado do grau de incapacidade, emitido por uma Junta Médica, em caso de existência no agregado de elementos com incapacidade igual ou superior a 60%;
- o) Atestado e guia de tratamento comprovativos da doença crónica;
- p) Outros que venham a ser necessários ou que o município determine e que, a todo o tempo, pode solicitar aos candidatos.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

3. Sempre que o Município considere necessário, poderá exigir que os concorrentes prestem esclarecimentos e/ou comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes daqueles documentos, para além das confirmações apostas.

4. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 13.º

Atualização da candidatura

1. Os interessados são obrigados a atualizar a candidatura apresentada, sempre e assim que se verifiquem quaisquer alterações socioeconómicas e habitacionais, nomeadamente residência, composição do agregado familiar e rendimentos, sob pena de deserção do procedimento e arquivamento da candidatura.

2. O processo de atualização seguirá o procedimento de candidatura em tudo o que for aplicável e compreende conseqüente reposicionamento na lista de classificação final, de acordo com a aplicação da matriz de avaliação.

Artigo 14.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito do concurso público para atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 15.º

Desistência

1. Antes da celebração do Contrato de Arrendamento, o candidato pode apresentar a sua desistência através de declaração na Divisão de Ação Social.

2. É ainda considerada desistência a falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento no local, data e hora marcados.

SECÇÃO III

DISPOSIÇÃO ESPECIAL

Artigo 16.º

Regime excecional

1. Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas,



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

incluindo as relativas a violência doméstica, regressados de casas de abrigo, famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, não sendo aplicáveis as disposições do presente regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da secção anterior.

2. Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são autorizadas pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo vereador com competências delegadas para o efeito, em função do fundamento da situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária que determina a respetiva atribuição, sob proposta da Divisão de Ação Social.

Artigo 17.º

Transferência da habitação

1. Na prossecução do interesse público, o município de Santo Tirso pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência nomeadamente, inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

2. Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode o município promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado, salvo nas situações em que este se opuser.

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

4. O município pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia ou mau estado de conservação do locado.

5. A transferência do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário pode ser concedida com base em:

a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação desde que comprovadas pelo médico assistente;

b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;

c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

6. Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo, designadamente audiência prévia dos interessados.

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



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 18.º

Limitações ao uso e fruição das habitações

1. Para além do disposto nos números 1 e 2 do artigo 5.º do presente regulamento, é, ainda expressamente proibido:

- a) a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a dois meses;
- b) destinar a habitação a usos ofensivos dos bons costumes, práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

c) alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais utentes do edifício, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes do prédio, sem prejuízo de ser sempre observado um período de silêncio entre as 22 horas e as 7 horas, nos termos do regulamento geral do ruído;

d) promover reuniões que perturbem a ordem pública ou lesem os direitos e interesses legítimos da vizinhança;

e) instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina nomeadamente se puder perturbar os restantes moradores;

f) colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados por modo a prevenir a sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;

g) instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa do Município;

h) armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;

i) sacudir tapetes, ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;

j) colocar resíduos em outros locais que não os contentores existentes para o efeito, situados na via pública, devendo os resíduos ser devidamente acondicionados, para que no seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e a saúde públicas;

k) colocar roupa a secar em cordas no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;

l) executar marquises, ou outras alterações do arranjo estético do edifício ou alçado.

2. O arrendatário no uso da sua habitação e no que diz respeito à permanência de animais domésticos na mesma, deve respeitar as seguintes condições:

- a) só são aceites animais de companhia desde que registados, licenciados e que cumpram toda a legislação em vigor aplicável à sua detenção, tais como cães, gatos, aves de gaiola ou outros animais de pequeno porte que não constituam espécies perigosas e/ou protegidas;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

b) a detenção de animais só é permitida se não for posto em causa o estado de higiene, e limpeza do edifício e a tranquilidade dos vizinhos;

c) é proibida a permanência de animais em varandas ou terraços bem como nas partes comuns em condições de perturbar os restantes moradores;

Artigo 19.º

Obras

1. Os arrendatários não poderão realizar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem a autorização escrita do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegadas.

2. As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante da habitação e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito a indemnização.

3. Ficam a cargo do município de Santo Tirso as obras de manutenção geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos eléctricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes da incúria, falta de cuidados ou atuação danosa dos arrendatários.

4. O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do município que se encontrem previstas no número anterior.

5. O município não executará qualquer intervenção que incida sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou quaisquer utilizadores.

6. Caso as obras a realizar pelo município sejam devidas ao uso incorreto do locado pelo arrendatário, incumbe a este indemnizar o município, nos termos da Lei.

Artigo 20.º

Uso das Partes Comuns

1. O arrendatário é obrigado a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

2. Cabe aos moradores de cada entrada a responsabilidade pela limpeza e manutenção da mesma, não sendo permitida a existência de bens próprios ou lixos nestes espaços.

3. É, designadamente, proibido aos arrendatários:

a) deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

b) permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este ser efetuado em silêncio;

c) em geral, adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam e de perturbar o bom e regular funcionamento das partes comuns ou do Condomínio (quando exista) e a comodidade e o bem-estar dos seus utentes;

d) deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos no n.º 2 do artigo 19.º deste Regulamento;

e) desrespeitar o período de silêncio mencionado no n.º 1 da alínea c) do artigo 18.º deste Regulamento;

f) utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do condomínio para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;

g) ocupar, mesmo temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra parte comum;

h) aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

i) estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio;

4. Os jardins e outros espaços envolventes do edifício que sejam zonas comuns e, como tal, património comum, devem ser tratados com cuidado e asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins:

a) o corte de flores;

b) o acesso aos mesmos, exceto nas zonas para o efeito preparadas;

c) o acesso dos animais de estimação;

d) despejar lixo e quaisquer detritos, incluindo dejetos de animais.

5. No que respeita às partes comuns poderá a Divisão de Ação Social do município de Santo Tirso regular o seu funcionamento, mediante a criação de normas de conduta aplicáveis por conjunto habitacional, a aprovar pelo presidente da câmara, ou pelo vereador com competência delegada para o efeito, onde se estabeleçam os direitos e deveres dos seus responsáveis, sua nomeação e o funcionamento das assembleias de moradores.

CAPÍTULO III

CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

SECÇÃO I

CONDIÇÕES CONTRATUAIS



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 21.º

Regime do Contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, pelo presente Regulamento e pelo Código Civil.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
3. Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.
4. No caso de o agregado residir em habitação arrendada e ser contemplado com habitação municipal, antes da celebração do Contrato de Arrendamento, terá de proceder à rescisão do contrato em vigor e apresentar documento comprovativo da mesma.

Artigo 22.º

Forma e conteúdo do contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio;
 - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
 - d) A identificação e a localização do locado;
 - e) O prazo do arrendamento;
 - f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
 - g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.
2. Do contrato de arrendamento, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
3. Nos casos previstos no artigo 16.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em base de dados 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.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 23.º

Duração e renovação do contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Artigo 24.º

Vencimento e pagamento da renda

1. Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
2. O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento, e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
3. Para todos os efeitos legais, quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo.
4. Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação da dívida.

Artigo 25.º

Valor da renda

1. Para efeitos de cálculo e atualização da renda serão tidos em consideração os seguintes fatores, que em casos devidamente justificados serão deduzidos ao rendimento mensal corrigido:
 - a) as despesas de saúde mensais e regulares com medicamentos ou tratamentos devidamente comprovados, com doenças crónicas ou incapacitantes;
 - b) complementos por dependência;
 - c) complemento solidário de idosos
2. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 26.º

Taxa de esforço máxima



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

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

Artigo 27.º

Rendas máxima e mínima

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 28.º

Atualização e revisão da renda

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:
 - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
 - b) Aplicação da correção prevista na alínea K) do artigo 4.º do presente regulamento, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
2. A revisão da renda por iniciativa do município com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
3. A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo, a cada três anos.
4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
5. A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.
6. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, o município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.
8. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao município impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

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

10. O município comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, a atualização e valor da nova renda.

Artigo 29.º

Presunção de rendimentos

1. Nos casos em que os rendimentos familiares tenham caráter incerto, temporário ou variável e não haja documentação que justifique essa natureza, o município presumirá que o agregado familiar auferir rendimento superior ao declarado, sempre que:

- a) Um dos seus membros exerça atividade que produza rendimentos superiores aos declarados e/ou:
- b) Possua ou detenha bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração.

2. A presunção referida no n.º anterior é ilidível mediante apresentação de prova em contrário por parte do arrendatário no prazo de dez dias úteis a contar da notificação.

3. No ato em que declara presunção, o presidente da câmara, ou o vereador com competência delegada para o efeito, mediante parecer da Divisão de Ação Social, estabelece o rendimento mensal corrigido do agregado familiar através da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) ou do valor do indexante dos apoios sociais (IAS) conforme o aplicável no caso concreto.

4. A decisão de aplicação do previsto no n.º 3, bem como a respetiva fundamentação será notificada, por escrito, ao arrendatário.

5. O arrendatário, ou elementos que integrem o respetivo agregado familiar legitimados para o efeito, poderão tentar afastar a presunção de rendimentos mediante a prestação de declaração escrita, emitida sob compromisso de honra, pela qual informem o município do rendimento auferido, sobre a qual incidirá a devida análise técnica.

6. A prestação de falsas declarações faz incorrer os seus autores em responsabilidade civil e criminal, sendo desencadeados os procedimentos legais previstos no artigo 25.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro com a redação dada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 30.º

Mora do arrendatário

1. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, implica o direito de aplicar, por parte do município, as seguintes percentagens de juros de mora:

- a) 10% do valor da renda se o pagamento da renda for efetuado entre o 8.º até ao 23.º dia de cada mês;
- b) 25% do valor da renda nos dias subsequentes.

2. A falta de pagamento das rendas acrescidas dos juros de mora devidos nos prazos referidos no número anterior, confere ao município o direito a considerar resolvido o contrato de arrendamento, salvo nos casos em que, o Presidente da Câmara ou o Vereador do Pelouro com competências delegadas, autorizem um acordo de regularização da dívida nos casos em



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

que, comprovadamente, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

3. Decorrido o prazo referido no n.º 1 do presente artigo, sem que o pagamento tenha ocorrido, o processo pode ser remetido para cobrança coerciva da renda e dos juros devidos.

4. Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento da renda por período superior a três meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.

5. O previsto no número anterior não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas ao município antes de decorrido o prazo de três meses de falta de pagamento das rendas.

6. As situações previstas no n.º 2 do presente artigo conferem ao arrendatário o direito à renegociação do valor da renda e de um plano de pagamento faseado do montante da dívida.

SECÇÃO II

DA TRANSMISSÃO DO ARRENDAMENTO

Artigo 31.º

Transmissão do arrendamento em vida

1. Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, nos termos legais.

Artigo 32.º

Transmissão do arrendamento por morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

2. Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.

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

4. O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito for proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

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

5. O procedimento para a transmissão da posição do arrendatário deve ser requerido pelos interessados.

Artigo 33.º

Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto

1. Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

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

3. Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao Tribunal ou Conservador do Registo Civil, decidir, a requerimento dos interessados.

4. O município de Santo Tirso deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão devidamente homologada pelo Juiz ou Conservador.

Artigo 34.º

Celebração de novo contrato de arrendamento

1. A ausência permanente e definitiva do arrendatário e titular do agregado devidamente comprovada nos termos legais, quando habitem na mesma habitação outros elementos, confere o direito à celebração de novo contrato, para a mesma habitação, a favor da pessoa que, fazendo parte do agregado familiar, por ele seja indicada ou, na falta de indicação, do cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou da pessoa que com ele vivesse em situação análoga há mais de dois anos, e, na falta destes, dos filhos ou do parente mais próximo em linha reta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que com ele vivesse há mais de um ano.

2. O direito à celebração de novo contrato para outro elemento do respetivo agregado familiar para a mesma habitação, previsto no n.º 1 deste artigo, não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato, bem como não se verifica se existirem outros fundamentos impeditivos previstos no regulamento ou nos termos legais em vigor.

SECÇÃO III

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTES

Artigo 35.º

Direitos do Arrendatário

São direitos do arrendatário:



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- a) Gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que se destina;
- b) Solicitar a revisão da renda, nos casos de alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar;
- c) Solicitar ao município a de obras de conservação necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, desde que não resultem de uma utilização imprudente e descuidada da habitação e sempre de acordo com a disponibilidade dos serviços respetivos;
- d) Reclamar de todos os atos ou omissões consideradas prejudiciais aos seus interesses.

Artigo 36.º

Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao município obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a 6 meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, comunicados e comprovados por escrito junto do senhorio;
- c) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
- e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado de conservação em que a recebeu, e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º, da Lei n.º 81/2014 com as alterações introduzidas pela Lei 32/2016 de 24 de agosto, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, indemnizando o município pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados.

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 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 a familiares.

3. Cabe ainda ao arrendatário



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- a) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, cujas despesas são da sua responsabilidade, tal como as dos respetivos consumos;
- b) Conservar no estado em que receba todas as instalações de luz elétrica, água e gás bem como todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- c) Zelar pela conservação e manutenção da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação;
- d) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado.

Artigo 37.º

Obrigações do Município

O município de Santo Tirso, na qualidade de senhorio, 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) garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações, no âmbito da sua competência e responsabilidade;
- d) assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns dos edifícios, excetuando-se os encargos e despesas correntes relativos ao desgaste e uso normal do decurso do tempo, que serão da responsabilidade dos arrendatários.
- e) 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, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- f) promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- g) promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- h) promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

SECÇÃO IV CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 38.º

Resolução pelo município

1. Além de outras causas de resolução previstas na lei, nomeadamente nos artigos, 1083.º e 1084.º do código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado:

- a) O incumprimento do estabelecido no n.º 1 do artigo 36.º;
- b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 7.º;
- c) A prestação de falsas declarações de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do município.
- e) A violação das interdições previstas no n.º 3 do artigo 36.º, pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar, que pela sua prática reiterada e gravidade, devidamente comprovadas pelo município, inviabilizam a manutenção do contrato de arrendamento.

2. Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo município opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 39.º

Cessação do contrato por renúncia

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

2. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do município, devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
- b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
- c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

3. A comunicação e o aviso devem referir:

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

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

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

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

Artigo 40.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação por representante do município subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o município 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.

Artigo 41.º

Despejo

1. O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.

2. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao município levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

3. São da competência do Presidente da Câmara as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação em vereador.

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

5. Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

município dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

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

Artigo 42.º

Ocupações sem título

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações do município por quem não detenha contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2. No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a 3 dias úteis, na comunicação feita, para o efeito, pelo senhorio ou proprietário, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 41.º.

4. É aplicável às desocupações previstas no presente artigo o disposto no n.º 6 do artigo 28.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Artigo 43.º

Exercício da atividade de fiscalização

1. A Câmara Municipal de Santo Tirso exerce a sua competência de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo a mesma desenvolvida pela Fiscalização Municipal, bem como pelas demais autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.

2. Os Fiscais Municipais podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções.

Artigo 44.º

Acesso e vistoria à habitação

1. O município de Santo Tirso pode a todo tempo vistoriar os fogos habitacionais.

2. O arrendatário municipal franqueará o acesso da habitação aos representantes do Município de Santo Tirso, devidamente identificados.

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

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente regulamento;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos arrendatários;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

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

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

Artigo 45.º

Recusa de acesso à habitação

A recusa injustificada de acesso aos fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 46.º

Regras de conduta e responsabilidade

É dever geral dos colaboradores que exerçam atividade fiscalizadora a criação de confiança no público perante a ação da administração pública, atuando com urbanidade em todas as suas intervenções de natureza funcional, assegurando o conhecimento das normas legais e regulamentares que enquadram a matéria que esteja em causa.

Artigo 47.º

Sanção

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

a) O candidato ou o arrendatário que para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

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

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

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 48.º

Dados pessoais



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

1. O Município de uma habitação arrendada pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à AT e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e os rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através de envio de ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo de prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

2. O Município é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, alterada pela Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto.

3. O tratamento dos dados pelo Município, ao abrigo da presente Lei, depende de autorização da Comissão Nacional de Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, alterada pela Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto.

4. Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, alterada pela Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto.

5. O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, alterada pela Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto.

6. O Município obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto na presente Lei, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 49.º

Resolução alternativa de conflitos

1. As entidades locadoras podem recorrer à utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade de procedimentos na aplicação da presente lei, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

2. A possibilidade de recurso aos meios de resolução alternativa de conflitos deve ficar a constar dos respetivos contratos de arrendamento.

Artigo 50.º

Regime transitório

1. Nos casos dos contratos de arrendamento já existentes à data da entrada em vigor do regime de arrendamento apoiado, serão celebrados novos contratos por um prazo de 10 anos,



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

aplicando-se as demais regras, nomeadamente as relativas à renovação, estipuladas no presente regulamento e nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações já referidas.

2. Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato, nas seguintes condições:

a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;

b) Nos segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

3. Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda, mantendo -se o direito que assiste ao arrendatário, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º, de solicitar a revisão do valor da renda quando haja diminuição dos rendimentos ou alteração da composição do agregado familiar.

4. O disposto no n.º 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo Município do faseamento com valores diferentes.

Artigo 51.º

Dúvidas e omissões

1. Quaisquer esclarecimentos, dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito do presente Regulamento serão objeto de decisão do presidente da câmara municipal.

2. Em tudo o que não estiver especialmente previsto neste regulamento, aplica -se a legislação em vigor.

Artigo 52.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação das habitações vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações municipais que nesta data subsistam

Artigo 53.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, é revogado o anterior regulamento municipal das habitações sociais propriedade do município de Santo Tirso, aprovado pela assembleia municipal em vinte e cinco de outubro de dois mil e onze.

Artigo 54.º

Competência

Para além de outras competências previstas neste Regulamento, compete ao presidente da câmara municipal, com a possibilidade de delegação no vereador com competências de coordenação nas áreas social e da gestão do Parque Habitacional Municipal, decidir sobre a atribuição das habitações, solicitar aos candidatos e arrendatários documentos e



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

esclarecimentos, arquivamento ou exclusão de candidatura, transferência de arrendatário para outra habitação, revisão da renda, decidir sobre a presunção de rendimentos, autorização para a permanência na habitação de pessoa não pertencente ao agregado familiar, ordenar vistoria aos fogos habitacionais, bem como tomar quaisquer outras decisões que se mostrem necessárias no âmbito da aplicação do presente Regulamento ou da legislação aplicável, e que não estejam por lei cometidas à câmara municipal.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

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

Critério		Pontuação	Ponderação	Assinalar o nível aplicável com X	Pontuação Parcial
Situação habitacional	Falta de condições de habitabilidade e salubridade	10	1,5		0,0
	Desadequação do alojamento por limitações de mobilidade ou sobrelotação	8			
	Outros motivos	5			
Tempo de residência	Mais de 5 anos	4	0,5		0,0
	De 3 a 5 anos	2			
Tipo de família	Monoparental com menores dependentes	12	1,0		0,0
	Famílias nucleares com pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	10			
	Restantes famílias	6			
Constituição do agregado familiar	Agregado com 3 ou mais dependentes	8	1,0		0,0
	Agregado com 1 ou 2 dependentes	6			
	Isolado ou agregado sem dependentes	4			
Elementos com deficiência (>=60%)	Com 2 ou mais elementos	12	1,5		0,0
	Com 1 elemento	8			
	Sem elementos	0			
Vítima de violência doméstica	Sim	9	1,0		0,0
	Não	0			
Escalações de rendimentos em função do IAS	[0%-20%[12	3,0		0,0
	[20%-40%[10			
	[40%-60%[8			
	[60%-80%[5			
	[80%-100%[3			
	>100%	1			
Situação habitacional		0	1,5	0,0	
Tempo de residência		0	0,5	0,0	
Tipo de família		0	1,0	0,0	
Constituição do agregado familiar		0	1,0	0,0	
Elementos com deficiência (>=60%)		0	1,5	0,0	
Vítima de violência doméstica		0	1,0	0,0	
Escalações de rendimentos em função do IAS		0	3,0	0,0	
TOTAL					0,0