



MUNICÍPIO DE ALCOCHETE
CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DA ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO MUNICÍPIO DE ALCOCHETE

Regulamento aprovado em Reunião de Câmara de dia 11 de julho de 2018 e Assembleia Municipal de 28 de setembro de 2018, publicado em Diário da República dia 18.10.2018

Regulamento Municipal da Atribuição das Habitações Sociais do Município de Alcochete

Preâmbulo

A Constituição da República Portuguesa consagra, no artigo 65.º, o direito à habitação, expressando que "todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto", incumbindo assim ao Estado, em estreita articulação com as Autarquias Locais e demais entidades, a adoção de medidas e políticas de habitação que promovam o bem-estar social dos cidadãos e das suas famílias, harmonizando o acesso à habitação, estruturante no processo de inserção das famílias, à situação económica de cada família.

Assim, uma política de habitação adequada às necessidades da população de um determinado território é, indubitavelmente, um eixo crucial e conducente ao desenvolvimento estruturado e planeado na construção de uma sociedade mais coesa territorialmente.

Naturalmente que a política de habitação deverá ser acompanhada de outras políticas sociais e ou medidas que visem a inclusão social das famílias e sejam potenciadoras do seu processo de socialização.

À escala local, as Autarquias podem assumir um papel fundamental na implementação de medidas de apoio social às famílias de uma forma sustentada, equilibrada e efetiva, minimizando os impactos decorrentes de maior vulnerabilidade socioeconómica.

O regime jurídico do Arrendamento Apoiado, que está na base do presente Regulamento, aplica-se às habitações detidas, a qualquer título, por entidades públicas - administração central, autarquias, entre outros - e que são arrendadas a quem não tem outra forma de garantir o direito à habitação.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo e com o presente Regulamento, o Município de Alcochete estabelece as condições para atribuição de habitações sociais, com vista a garantir uma justa e eficaz intervenção, nomeadamente, através de critérios de seleção que cumpram pressupostos de concorrência, igualdade, publicidade, imparcialidade e transparência, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

São definidos critérios de atribuição das habitações de renda apoiada e respetivos procedimentos, favorecendo-se a transparência dos direitos e deveres a que as partes estão vinculadas, criando-se condições de estabilidade e previsibilidade entre ambas. Desta forma, são minimizados cenários de conflitualidade, evitando-se constrangimentos e consequente morosidade nos processos de atribuição das habitações.

Ao regulamentar a atribuição da habitação social do concelho, o Município de Alcochete favorece um instrumento que pretende ser de inclusão social e de acesso por parte dos

cidadãos com carências económicas e sociais, a uma habitação com condições de higiene e conforto, que garanta a dignidade do agregado familiar.

Tendo presente que a política de habitação social não se esgota na gestão do seu parque habitacional, o Município de Alcochete, com a atribuição de um fogo habitacional, não encerra o processo de melhoria de condições habitacionais, iniciando um outro de socialização e de melhoria da qualidade habitacional dos munícipes, facultando às famílias em situação de vulnerabilidade ou em risco de exclusão social o acesso a uma habitação e o contributo para um processo de autonomização e inclusão na sociedade.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Legislação Habilitante

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no art.º 241º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 23º, nº 2, alínea i), 25º, nº 1, alínea g), e 33º, nº 1, alínea K), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, dos artigos 98º a 101º e 135º a 142º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei 04/2015, de 7 de janeiro, e do artigo 2.º, n.º 4 da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Objeto

1.O presente Regulamento visa definir as condições de acesso e atribuição de fogos municipais em Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, regulamentando o regime jurídico previsto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro na sua redação atual.

2. Ficam excluídos do presente Regulamento:

- a) As frações e espaços que se destinem a fins transitórios ou para alojamentos temporários sem raiz social;
- b) Os prédios, as frações e os espaços que o Município de Alcochete desafete do parque de habitação social municipal.

Artigo 3.º

Âmbito de Aplicação

O presente Regulamento aplica-se aos/às cidadãos/ãs residentes no concelho de Alcochete, que reúnam as condições legais e regulamentares em vigor, definidas para o acesso e

atribuição do direito ao arrendamento de fogos que sejam propriedade, ou detidos a qualquer outro título, pelo Município de Alcochete.

Artigo 4.º

Regime Aplicável

Os fogos pertencentes ao Parque Habitacional Municipal estão sujeitos às normas do Regime de Arrendamento Apoiado, constantes da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, ao Código do Procedimento Administrativo, e, em tudo o que não os contrarie, ao disposto na Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro e no Código Civil.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, entende-se por:

- 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) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I à Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro;
- e) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), o valor fixado nos termos da legislação em vigor;
- f) «Rendimento», a soma de todas as remunerações ou subvenções ilíquidas e quaisquer outros rendimentos não eventuais, exceto o abono de família;
- g) «Rendimento mensal líquido» RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido do seguinte modo:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor de coleta líquida constante da declaração de rendimentos de pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), e respeitante ao ano anterior;

- ii) Não tendo legalmente havido lugar à entrega da declaração de rendimentos, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, sendo que, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- h) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), é o rendimento mensal líquido deduzido da quantias indicadas de seguida:
- i) 10% do IAS pelo primeiro dependente;
 - ii) 15% do IAS pelo segundo dependente;
 - iii) 20% do IAS por cada dependentes além do segundo;
 - iv) 10% do IAS por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10% do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20% do IAS em caso de família monoparental;
 - vii) Uma percentagem resultante do fator de capitação ao indexante dos apoios sociais IAS
- i) Renda Mínima, a Renda que não pode ser de valor inferior a 1 % do Indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento;
- j) Renda Máxima, a Renda que não pode ser excedida nos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

CAPÍTULO II

Atribuição e Acesso de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 6.º

Regime de Atribuição

A atribuição do direito ao arrendamento dos fogos municipais em regime de arrendamento apoiado pode ser realizada com base em concurso por classificação ou em concurso por inscrição.

Artigo 7.º

Regime Excecional

1 - No âmbito do regime de exceção, ao abrigo do artigo 14.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, terão acesso à atribuição de habitação social, em regime de arrendamento

apoiado, os indivíduos e ou agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente:

- a) Desastres naturais e calamidades;
- b) Vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo os casos de violência doméstica;
- c) Necessidade de obras de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- d) Necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e, bem assim, todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da coesão social.

2 - Ao processo de atribuição de habitação para as situações elencadas neste artigo não serão aplicáveis os procedimentos concursais referidos no artigo anterior, carecendo o processo de aprovação por parte da Câmara Municipal, mediante informação social, elaborada pelo Serviço de Desenvolvimento Social da Autarquia, que fundamente e justifique a necessidade de habitação urgente e ou temporária, em estreita articulação com o tecido institucional com intervenção social nas áreas de residência das respetivas famílias.

Artigo 8.º

Condições de Acesso à Habitação

1 - Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos/ãs nacionais e os cidadãos/ãs estrangeiros detentores/as de títulos válidos de permanência no território nacional, que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Serem cidadãos/ãs maiores de idade ou emancipados/as;
- b) Residência no concelho de Alcochete há mais de 5 anos;
- c) Recenseamento no concelho de Alcochete;
- d) Rendimento mensal corrigido per capita igual ou inferior ao valor do IAS;
- e) Não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas na lei e no presente Regulamento.

2 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município, enquanto entidade locadora, o direito de aceder aos dados do/a arrendatário/a e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados na Lei nº 81/2014.

Artigo 9.º

Impedimentos

1 - Está impedido/a de tomar o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a de qualquer outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinados a habitação;
- b) Usufrua de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge, unido/a de facto ou viva em economia comum com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Tenha sido objeto de ação de despejo por parte do Município de Alcochete;
- e) Tenha dívidas referentes a rendas de habitação social para com o Município de Alcochete;
- f) Para efeitos de atribuição de habitação social utilize meios fraudulentos e falsas declarações, bem como omita dolosamente informação relevante.

2 - Ficam também impedidos/as de aceder a habitações do Município de Alcochete, em regime de renda apoiada, pelo prazo de dois anos:

- a) O/A candidato/a que, para o efeito, respetivamente, de atribuição 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) Os elementos do agregado familiar do/a arrendatário/a que tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

3 - O impedimento relativo a qualquer dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

CAPÍTULO III

Atribuição de Fogos

Artigo 10.º

Procedimento de Atribuição

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante Concurso por Classificação ou Concurso por Inscrição, sem prejuízo do procedimento excecional de atribuição previsto no artigo 7º do presente Regulamento.

Artigo 11.º

Concurso por Classificação

1 – O concurso por classificação tem por objeto a atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela Câmara Municipal.

2 – Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os/as candidatos/as com a mesma classificação, e sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, o Município de Alcochete, na qualidade de entidade locadora, tem como critérios preferenciais, e por ordem decrescente, a atribuição de habitação:

- a) A famílias com rendimento mensal per capita mais baixo;
- b) A cidadãos/ãs que tenham residência no concelho de Alcochete há mais anos;
- c) A famílias monoparentais;
- d) A famílias que tenham a habitação em risco de ruína, a atestar pelos serviços competentes;
- e) A famílias que tenham a habitação em mau estado de conservação, a atestar pelos serviços competentes;
- f) Número de crianças de menor idade que integrem o agregado familiar;
- g) Número de pessoas portadoras de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- h) Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos de idade;
- i) Número de dependentes do agregado familiar;
- j) Sobreocupação do espaço (número de quartos não adequado ao número de residentes);
- k) Outros critérios que venham a ser hierarquizados, ponderados e determinados por deliberação da Câmara Municipal, aquando da abertura do procedimento concursal.

Artigo 12.º

Características Gerais das Habitações

As habitações devem ser adequadas às necessidades e especificidades de cada família, como por exemplo, de pessoas com mobilidade reduzida, bem como de tipologia adequada à composição dos agregados familiares, de modo a garantir a inexistência de situações de agregados familiares em regime de sobreocupação ou subocupação.

Artigo 13.º

Publicitação

1 – O anúncio da abertura do concurso por classificação é publicado, durante 10 dias úteis, através dos seguintes meios:

- a) Por afixação de Edital, nos sítios do costume;
- b) Por outros meios, nos locais considerados adequados, nomeadamente, no prédio em que a(s) habitação(ões) se integra(em).

2 - Do Edital que publicita o Aviso de Abertura do Concurso deverá constar, entre outra, a seguinte informação:

- a) Prazo de abertura de concurso;
- b) Tipo de procedimento;
- c) Identificação e características dos fogos;
- d) Regime de arrendamento;
- e) Requisitos de acesso ao concurso, critérios de hierarquização e ponderação das candidaturas;
- f) Indicação dos locais de consulta do programa do concurso;
- g) Indicação dos locais de receção de candidaturas, obtenção de esclarecimentos e formulários sobre o concurso;
- h) Prazo de validade do concurso;
- i) Local e forma de divulgação da lista definitiva de candidatos.

3 - Cada procedimento concursal terá uma validade até 12 meses, podendo ser prorrogado por igual período ou por tempo inferior, desde que devidamente justificado e aprovado por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 14.º

Instrução da Candidatura

1 - As candidaturas são dirigidas ao/à Presidente da Câmara Municipal de Alcochete, em formulário próprio disponível no Sítio da Internet ou nos Serviços de Atendimento.

2 - O pedido pode ser apresentado pelo/a próprio/a ou pelo/a seu/sua representante legal.

3 - O formulário de candidatura, a fornecer pelos Serviços da Câmara Municipal, deve ser obrigatoriamente preenchido e assinado, e ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão, Número de Identificação Fiscal e Número de Identificação da Segurança Social, do/a requerente e dos membros do respetivo agregado familiar;
- b) Comprovativo de residência legal em território nacional, emitido pela entidade competente;
- c) Documento emitido pela Junta de Freguesia da área da residência em nome do/a requerente que ateste a composição do agregado familiar, recenseamento, a residência e o tempo de permanência no concelho;
- d) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças relativa aos prédios e veículos de que são titulares os elementos adultos do agregado familiar;
- e) Última declaração de I.R.S e respetiva nota de liquidação ou, em caso de inexistência, declaração negativa de rendimentos emitida pelos Serviços de Finanças;
- f) Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar, à data da instrução da candidatura;
- g) Documento comprovativo de inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional/Centro de Emprego da área de residência, nas situações de desemprego;
- h) Comprovativos do valor recebido referente a prestações sociais compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos de trabalho;
- i) Subsídio de desemprego (data de início e fim da prestação);
- j) Rendimento Social de Inserção (valor e data de início da atribuição);
- k) Declaração da instituição bancária onde sejam identificados os depósitos bancários, ações, fundos ou outros valores mobiliários dos elementos do agregado familiar, com a autorização de consulta junto do Banco de Portugal ou, em caso de inexistência destes, declaração negativa do requerente, na qual declara a situação sob compromisso de honra;
- l) Comprovativos de frequência de cursos de formação profissional e/ou o ensino secundário ou superior, nos casos em que os elementos do agregado familiar sejam maiores de idade;
- m) Comprovativo da decisão judicial de regulamentação das responsabilidades parentais e do montante da pensão de alimentos atribuída ou, quando aplicável, o valor atribuído pelo Fundo de Garantia de Alimentos Devidos a Menores ou para as situações não formalizadas;

- n) Declaração assinada sob compromisso de honra, a referir o montante da pensão de alimentos acordado entre as partes ou a inexistência de qualquer apoio nesta matéria;
- o) Comprovativo do valor atualizado da pensão de alimentos definido na regulação do poder paternal (fotocópia da decisão judicial), na situação de famílias reconstituídas (prestação pecuniária devida a elementos que não integram o agregado familiar candidato);
- p) Comprovativo do valor relativo a descontos judiciais (fotocópia da decisão judicial e da durabilidade do desconto), por processo de dívida, independentemente da sua natureza, efetuado pelo/a candidato/a ou qualquer elemento do agregado familiar e fotocópia dos últimos três comprovativos que registam este desconto judicial mencionado (caso se trate de valor variável);
- q) Comprovativo do estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável;
- r) Comprovativo do grau de deficiência para os/as candidatos/as portadores/as de deficiência;
- s) Comprovativos dos últimos três meses anteriores à data do requerimento, no caso de doença e de parentalidade;

4 - Nos casos em que os elementos do agregado familiar sejam maiores de idade, não apresentem rendimentos e não façam prova de se encontrar desempregados, incapacitados para o trabalho ou reformados/ pensionistas por velhice ou invalidez ou outras, a Câmara Municipal pode presumir o valor dos rendimentos auferidos, estabelecendo o rendimento mensal bruto do agregado familiar através da Retribuição Mínima Mensal garantida (RMMG), do Rendimento Social de Inserção (RSI), ou de outro rendimento considerado relevante:

- a) Esta decisão deve ser notificada ao candidato no prazo de 10 dias;
- b) A presunção referida é ilidível mediante a apresentação de prova em contrário por parte do candidato.

5 - Pode ser solicitada a apresentação dos documentos originais, bem como de outros comprovativos de situações específicas, quando da análise e avaliação da situação concreta se entender pertinente.

6 - Nos casos em que tenha ocorrido ação de despejo ou notificação avulsa ou outro tipo de notificação para cessação do contrato de arrendamento por incumprimento do contrato celebrado, deverá ser entregue fotocópia da sentença transitada em julgado ou da notificação recebida com a indicação da data do despejo ou da data da cessação do contrato.

7 - Outra informação que venha a ser determinada por deliberação da Câmara Municipal, aquando da abertura do Concurso.

8 – Sempre que a candidatura seja instruída com a fotocópia do documento de identificação, presume-se o consentimento do respetivo titular.

9 – A formalização da Candidatura com a entrega do formulário e dos documentos referidos deve ser feita, em alternativa:

- a) No local indicado no Edital;
- b) Por correio eletrónico, dirigido ao endereço da Câmara Municipal de Alcochete;
- c) Por correio normal, dirigido ao/a Presidente da Câmara.

Artigo 15.º

Apreciação Liminar e Causas de Exclusão

1 - Sempre que o formulário não esteja devidamente preenchido ou assinado, e/ou não tenha sido entregue toda a documentação solicitada, o/a candidato/a será convidado a suprir essas faltas, no prazo máximo de 10 dias contados da data da receção da notificação para o efeito.

2 - Para apreciação do pedido, o Município de Alcochete pode exigir a apresentação dos documentos comprovativos das declarações prestadas, ou esclarecimentos adicionais, por escrito ou mediante a realização de entrevista com o candidato.

3 - São automaticamente excluídas as candidaturas em que se verifique que:

- a) O pedido é ininteligível;
- b) O/A candidato/a não supriu as deficiências detetadas no formulário, não entregou os documentos solicitados, não prestou os esclarecimentos solicitados, não prestou os esclarecimentos necessários à apreciação do pedido dentro do prazo fixado, ou utilizou meios fraudulentos para obter os documentos apresentados;
- c) Foram prestadas falsas declarações ou foi omitida dolosamente informação relevante;
- d) O/A candidato/a e agregado familiar não reúnem cumulativamente as condições de acesso previstas no presente Regulamento;
- e) O número de pessoas que constitui o agregado familiar não se adequa à tipologia da(s) habitação(ões) disponível(eis).

4 - Os/As candidatos/as são notificados/as dos fundamentos da rejeição do pedido.

Artigo 16.º

Publicitação da lista de Candidatos

- 1 - As candidaturas que não sejam rejeitadas liminarmente, consideram-se admitidas.
- 2 - Da lista de candidatos/as devem constar todas as candidaturas recebidas.

3 - As candidaturas rejeitadas na fase de apreciação liminar, e as candidaturas excluídas, devem constar com indicação das respectivas causas de não admissão.

4 - A publicação da lista de candidatos/as será feita pela forma prevista para publicação da abertura do concurso, nos termos do nº 1, do artigo 13º, deste Regulamento.

Artigo 17.º

Adequação da Habitação

1 - A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve de ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, conforme o anexo II da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.

2 - A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior, face à existência no agregado familiar de:

- a) Elementos portadores de deficiências físicas e mentais, devidamente comprovadas pelas instituições com competência nesta matéria;
- b) Ascendentes que comprovadamente não tenham qualquer retaguarda familiar.

Artigo 18.º

Listagem Provisória de Classificação das Candidaturas

1 - A classificação e ordenação das candidaturas serão feitas de acordo com a soma da pontuação atribuída a cada uma delas, que compreende a ponderação dos critérios utilizados.

2- A listagem com o posicionamento dos/as candidatos/as, após avaliação das candidaturas, é publicada por Edital, afixado nos lugares do costume e no sítio da Município de Alcochete, durante 10 dias úteis.

3 - Decorrido o prazo referido no número anterior, os/as candidatos/as interessados/as dispõem do prazo de 10 dias úteis para se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida.

Artigo 19.º

Listagem Definitiva de Atribuição da(s) Habitação(ões)

1 - Depois de analisadas as questões suscitadas, em sede de audiência de interessados/as, é elaborada a proposta de classificação definitiva, que será homologada pelo/a Presidente da Câmara Municipal.

2 -A listagem definitiva de atribuição da(s) habitação(ões), é publicada nos termos do nº 2, do artigo anterior.

Artigo 20.º

Formalização da Atribuição

1 - A atribuição de habitação é efetuada ao/à candidato/a com a classificação mais elevada, nos termos definidos no presente Regulamento, em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.

2 - Os/As interessados/as serão notificados/as na pessoa do representante do agregado familiar através de carta registada para, no prazo de 15 dias úteis, apresentarem a documentação que for considerada necessária para a celebração do contrato de arrendamento.

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

4-Da notificação deve constar:

a) A identificação do representante do agregado familiar, que será o titular do contrato, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;

b) A identificação do fogo habitacional, com a indicação da sua tipologia, localização e número de polícia;

c) O montante da renda devida, bem como as condições e a forma para efetuar o seu pagamento;

d) A minuta do contrato de arrendamento social a celebrar;

e) A indicação de toda a documentação necessária à celebração do contrato.

5 - Decorrido o prazo referido no anterior número dois, sem que seja recebida a documentação solicitada, será enviada ao/à candidato/a, 2ª via da notificação, por correio simples.

6 - Se os/as interessados/as regularmente notificados/as não derem cumprimento à notificação nos prazos previstos, considera-se a sua exclusão do concurso, dando-se início a procedimento de formalização de candidatura para o/a candidato/a seguinte na lista de classificação.

7 - Após entrega da documentação e verificação de que o/a candidato/a cumpre as condições estabelecidas neste Regulamento, o/a interessado/a é notificado/a da data em que será celebrado o contrato de arrendamento.

8 - Considera-se desistência do pedido de habitação a não comparência do/a candidato/a no ato de celebração do contrato ou quando o/a candidato/a notifique o Município de Alcochete expressamente nesse sentido, sendo substituído/a pelo/a sucessor/a na Lista de Classificação.

9-A recusa infundada do fogo habitacional atribuído determinará a imediata exclusão do agregado, sendo substituído/a pelo/a sucessor/a na Lista de Classificação.

10 - A atribuição do direito ao arrendamento será formalizada por contrato escrito, assinado em duplicado, ficando um exemplar original em poder de cada uma das partes.

Artigo 21.º

Concurso por inscrição

1 - O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Alcochete para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela Câmara Municipal.

2 - Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os/as candidatos/as com a mesma classificação, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do presente Regulamento.

3 - No caso do concurso por inscrição, a Câmara Municipal deve publicitar, no respetivo sítio na *Internet* e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma e o resultado da última classificação, quando exista, com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

Artigo 22.º

Formalização da Atribuição em Regime Excepcional

Ao processo de atribuição de habitação através do regime excepcional previsto no artigo 7º deste Regulamento não será aplicável o procedimento concursal previsto nos artigos anteriores, carecendo o processo de aprovação por parte da Câmara Municipal de Alcochete, mediante informação social, elaborada pelo Serviço de Desenvolvimento Social da Autarquia, que fundamente e justifique a necessidade de habitação urgente e ou temporária, em estreita articulação com o tecido institucional com intervenção social nas áreas de residência das respetivas famílias.

CAPÍTULO IV

CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 23.º

Regime do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, no Código do Procedimento Administrativo, no presente Regulamento e, em tudo o que não seja contrário a estes, pelo disposto no Código Civil.

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

Artigo 24.º

Forma e conteúdo do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito 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 titular(es) do contrato de arrendamento e de todos os elementos do agregado familiar;

d) A identificação e a localização do fogo habitacional;

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 e demais encargos;

h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, a qual 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 concedido pela Município de Alcochete de Alcochete.

3 — Nos casos previstos nos artigos 7.º e 22.º do presente Regulamento, não sendo possível a celebração de contrato, nos termos previstos no anterior n.º 1, o fogo habitacional pode ser dado em arrendamento mediante a inscrição de mero registo em livro ou suporte informático, contendo a identificação das pessoas 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.

Artigo 25.º

Duração e renovação do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.

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

Artigo 26.º

Vencimento e pagamento da renda e de outros encargos

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.

Artigo 27.º

Atualização e revisão da renda

Além da atualização anual da renda prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda nos termos do disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

Artigo 28.º

Obrigações do arrendatário

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

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio 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 da mesma por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, os quais têm de ser comunicados e comprovados por escrito junto do Município de Alcochete;
- c) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- d) Utilizar as partes comuns de acordo com a finalidade a que se destinam, de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam ao seu uso normal, contribuindo para a respetiva preservação e valorização;
- e) Nos edifícios onde exista condomínio constituído, cumprir e fazer cumprir o Regulamento de condomínio existente;
- f) Respeitar as regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança;
- g) Conservar em bom estado as condutas de água e esgoto, o sistema elétrico, os equipamentos, os pavimentos, os revestimentos de tetos, paredes e chão e pinturas, cabendo-lhe proceder às reparações que não resultem do uso indevido dos materiais identificados, em caso de entupimentos, rompimentos, avarias, entre outros semelhantes, e ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização;
- h) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio, a não ser as de conservação e limpeza necessárias que constituem obrigação dos arrendatários;
- i) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem.

2 - As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, sendo expressamente 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.

Artigo 29.º

Obrigações do Município de Alcochete

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, o Município de Alcochete 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.

Artigo 30.º

Transmissão por morte

1 - O arrendamento da habitação não caduca por morte do respetivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação ou pessoa que vivesse com ele em união de facto ou em economia comum há mais de um ano.

2 - 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 o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

Artigo 31.º

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

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

2 - Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

3 - Havendo filhos menores, e até trânsito em julgado da decisão, o locado ficará com quem detiver a guarda provisória dos mesmos.

Artigo 32.º

Comunicação

A transmissão do arrendamento, ou a sua concentração, nos termos dos artigos 31.º e 32.º do presente Regulamento deve ser comunicada ao Município de Alcochete no prazo de três meses a contar da data do falecimento ou da decisão sobre a atribuição da casa de morada de família, com cópia dos documentos comprovativos.

CAPITULO V

Disposições Finais

Artigo 33.º

Resolução de litígios

Qualquer litígio emergente da interpretação, validade e execução dos contratos de arrendamento celebrados com o Município de Alcochete serão julgados pelo Tribunal Arbitral do Centro de Arbitragem Administrativa, com sede na Avenida Duque de Loulé n.º 72 A, 1050-091 Lisboa.

Artigo 34.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação no Diário da República.