



PROJETO DE REGULAMENTO

GESTÃO E UTILIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL MUNICIPAL

NOTA JUSTIFICATIVA

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

Com a sua consagração constitucional, o direito à habitação assume, atualmente, uma área estratégica e fundamental de política pública na promoção e desenvolvimento da vida em comunidade e no estímulo da competitividade da e coesão dos territórios.

Os Municípios, pela sua relação de proximidade com os cidadãos, detêm um papel imprescindível e determinante na efetiva concretização do direito acima referido, visando minimizar desigualdades sociais, proteger os mais desfavorecidos e garantir o acesso a uma habitação adequada.

Determina a Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação, que constituem atribuições dos municípios, entre outras, a habitação, a ação social e a promoção do desenvolvimento.

Decorrente da publicação da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro – Novo Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação - alterada e republicada pela Lei 32/2016, de 24 de agosto, alterada também pelo Acórdão do Tribunal Constitucional nº 197/2023 e pelo Decreto-Lei nº 38/2023, importa proceder à elaboração de um instrumento regulador, por forma a estabelecer e sistematizar num único documento as normas, critérios e procedimentos no âmbito da atribuição de habitações municipais no regime de arrendamento apoiado, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos, adequando o regime jurídico vigente à realidade do Município de Alfândega da Fé. Pretende-se também criar um quadro rigoroso e objetivo, mas também claro e de fácil perceção para os potenciais interessados, definidor, por um lado, das condições e requisitos para o acesso, atribuição e gestão das habitações em regime de arrendamento apoiado, e por outro de uma forma criteriosa de instrução das candidaturas à habitação, garantindo-se a aferição de toda a informação através da apresentação de documentação comprovativa e de outros meios considerados necessários para esse fim.

Assim, e para efeitos do disposto no art. 99º do Código do Procedimento Administrativo, são os objetivos supra elencados que fundamentam a necessidade do presente Regulamento, disciplinando-se de forma mais precisa as necessidades presentes, as abordagens mais adequadas e os instrumentos a adotar para a intervenção pública e a ação municipal orientadas para o bem-estar das populações.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2º

Âmbito e objeto

1. O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à gestão, ocupação, utilização e acesso ao parque de habitações sociais do Município de Alfândega da Fé, no âmbito da legislação vigente.
2. Para efeitos do disposto do número anterior, considera-se parque de habitações sociais todos os prédios e frações propriedade do Município de Alfândega da Fé, cuja ocupação, por determinação municipal, deva ser subordinada ao novo regime de arrendamento apoiado para habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual.

Artigo 3º

Definições

Para além das definições previstas no artigo 3º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual, para efeitos do presente Regulamento considera-se:

- a) Acordo de regularização de dívida: acordo a celebrar entre a entidade gestora e o morador para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros são deliberados pela Câmara Municipal de Alfândega da Fé;
- b) Rendimento Anual Ilíquido ou Bruto: valor dos rendimentos auferidos no ano anterior ao pedido de apoio, consoante a nota de liquidação de IRS ou, no caso de não ter havido legalmente entrega da declaração de IRS, o somatório de todos os rendimentos brutos auferidos por todos os elementos que integram o agregado familiar, nomeadamente, salários, pensões, subsídios e outros. Sempre que se verifique um desfasamento entre os rendimentos constantes na nota de liquidação de IRS e os rendimentos auferidos no momento do pedido, nomeadamente por morte, doença, desemprego ou situações similares, serão considerados os rendimentos à data do pedido;
- c) Rendimento Anual Líquido: valor resultante da subtração ao rendimento anual ilíquido, do valor da coleta líquida. Não tendo havido legalmente a entrega da declaração de IRS, o valor da coleta líquida é igual a zero;
- d) Rendimento Mensal Líquido: o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar;
- e) Indexante do Apoios Sociais (IAS): referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios e outras despesas e receitas da Administração Central do Estado, o qual é atualizado anualmente pelo Governo;
- f) Rendimento Mensal Corrigido: o rendimento mensal líquido do agregado familiar deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - i. 10% do IAS pelo primeiro dependente;
 - ii. 15% do IAS pelo segundo dependente;
 - iii. 20% do IAS por cada dependente para além do segundo;
 - iv. 10% do IAS por cada pessoa com deficiência, 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;

- g) Rendimento *per capita*: valor resultante da divisão do rendimento mensal corrigido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS PREFERENCIAS, IMPEDIMENTOS E ADEQUAÇÃO DA HABITAÇÃO

Artigo 4º

Condições de acesso

Desde que não estejam em nenhuma das situações de impedimento prevista no presente Regulamento podem ser candidatos à atribuição de habitações sociais, desde que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Os cidadãos nacionais, ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual. (a quem sejam conferidos por Tratados ou Acordos celebrados pelo Estado Português os mesmos direitos que os dos cidadãos nacionais e sejam maiores ou emancipados);
- b) Quem tenha residência permanente ou trabalho com carácter efetivo há, pelo menos, dois anos no concelho de Alfândega da Fé.

Artigo 5º

Critérios preferenciais para atribuição das habitações

1. A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

- a) Realojamentos decorrentes de operações urbanísticas e de todas as obras de interesse municipal;
- b) Situações de emergência social: catástrofes naturais ou acidentes de origem humana (ex: inundações, derrocadas, incêndios);
- c) Falta de habitação: sem alojamento, em estruturas provisórias, em regime de coabitação;
- d) Falta de condições de habitabilidade: segurança, salubridade, conforto e infraestruturas básicas;
- e) Agregados familiares com pessoas deficientes física e/ou mental na sua constituição;
- f) Famílias numerosas;
- g) Fracos recursos económicos;
- h) Situações de sobreocupação;
- i) Agregados familiares monoparentais com menores de idade na sua constituição;
- j) Agregados familiares nucleares com menores de idade na sua constituição.

2. É concedida prevalência aos pedidos de atribuição urgente de habitação por parte de instituições ou redes de apoio oficiais relativos a pessoas em situação de especial carência habitacional, designadamente nos casos de violência doméstica ou de situações de particular fragilidade social.

Artigo 6º

Impedimentos

Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação social, o candidato ou arrendatário que se encontre numa das seguintes situações:

- a) Ser ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de qualquer outra habitação adequada ao agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato, seja no concelho de Alfândega da Fé, seja em qualquer outro concelho;
- b) Esteja ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

- c) Tenha beneficiado ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, de indemnização, em alternativa, à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Preste, ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação social, declarações falsas, omita informação relevante ou utilize meios fraudulentos;
- e) Ceda, ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- f) Tenha ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, ocupado ilicitamente, tenha abandonado ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação social;
- g) Seja ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de veículos de gama média/alta ou de bens móveis de valor elevado e evidenciar sinais exteriores de riqueza;
- h) Se conheça, comprovada e fundamentadamente, que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integrem é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas graves, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras, que possam colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;

Artigo 7º

Crítérios de seleção

A apreciação e respetiva classificação de todos os pedidos de atribuição do direito a habitação municipal é efetuada de acordo com os critérios de seleção previstos na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual e no presente Regulamento.

Artigo 8º

Adequação da habitação

1. A atribuição de habitação será feita de acordo com a disponibilidade de habitações com tipologia adequada ao respetivo agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
2. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 9º

Procedimentos de atribuição do direito de habitação

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se nos termos do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual.

CAPÍTULO III CONDIÇÕES CONTRATUAIS

Artigo 10º

Contrato

1. O arrendamento inicia-se com a assinatura do contrato de arrendamento, sendo que todas as condições contratuais se regem pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual, nos regulamentos nela previstos, no Código Civil e no presente Regulamento.
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.

Artigo 11º

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) A menção expressa de que o arrendado se destina a habitação própria, exclusiva e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado qualquer outro fim;
 - f) O prazo do arrendamento;
 - g) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
 - h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
 - j) A menção expressa de que o arrendatário tomou conhecimento do presente Regulamento e que se compromete ao seu cumprimento;
 - k) A data da sua celebração.
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. O contrato é assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

Artigo 12º

Duração 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.

CAPÍTULO IV RENDA

Artigo 13º

Valor da renda

A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e posteriores alterações.

Artigo 14º

Atualização do valor da renda

1. A atualização do valor da renda é efetuada nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e posteriores alterações.
2. Para atualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respetivos rendimentos ao Município de Alfândega da Fé, anualmente, até 30 de janeiro, sem prejuízo de, a todo o tempo, o Município poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando -se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.

3. O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 15º

Regime transitório

1. Aquando da entrada em vigor do presente Regulamento, caso o valor da renda em regime de arrendamento apoiado calculado nos termos da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos 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) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

2. Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda, mantendo-se o direito que assiste ao Município de Alfândega da Fé de solicitar a revisão do valor da renda quando haja diminuição dos rendimentos ou alteração da composição do agregado familiar.

Artigo 16º

Vencimento e local de pagamento da renda

1. A renda vence -se no 1.º dia útil do mês a que respeita devendo ser paga até ao dia 8 desse mês.
2. A renda será paga na tesouraria da Câmara Municipal de Alfândega da Fé ou por transferência bancária para uma conta por esta titulada e cujo NIB constará do contrato de arrendamento.
3. Caso a renda não seja paga dentro do prazo previsto no nº 1, será iniciada a tramitação procedimental com vista à instauração do processo de execução fiscal.
4. Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

Artigo 17.º

Incumprimento do dever de pagamento da renda

1. Existindo incumprimento do dever de pagamento da renda, o Município de Alfândega da Fé reserva-se o direito de fazer operar a resolução do arrendamento, nos termos previstos na lei, no presente Regulamento e no respetivo contrato.
2. Sem prejuízo do direito à resolução do contrato, o Presidente da Câmara ou o Vereador com competência delegada para o efeito, com possibilidade de subdelegação, pode autorizar um acordo de liquidação de dívida, mediante acordo escrito, até 60 prestações mensais.
3. Este acordo deve indicar obrigatoriamente quais as rendas que se encontram vencidas e não pagas e que serão sujeitas a pagamento faseado.
4. Pode ser admitida a negociação de um segundo acordo de liquidação de dívida, a título excecional e quando devidamente justificado e fundamentado.

Artigo 18º

Novo contrato de arrendamento

Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que se verifiquem alterações no agregado familiar, nomeadamente nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, quando por motivos devidamente comprovados seja autorizada

Artigo 19º

Transmissão por divórcio

1. Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal de Alfândega da Fé.

Artigo 20º

Transmissão por morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando resida com ele, há mais de um ano, outra pessoa devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Alfândega da Fé, verificando-se neste caso a transmissão da posição contratual do arrendatário, sendo para o efeito redigido novo contrato.
2. O direito à transmissão previsto no número anterior não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, no território nacional, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato

CAPÍTULO V

DESTINO E OCUPAÇÃO DA HABITAÇÃO

Artigo 21º

Destino da habitação

As habitações objeto do presente Regulamento destinam-se, unicamente, à habitação própria, exclusiva e permanente do arrendatário e dos elementos que compõe o respetivo agregado familiar, não podendo ser-lhe dado qualquer outro fim.

Artigo 22º

Ocupação efetiva

1. O arrendatário e o respetivo agregado deverão ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a assinatura do contrato e entrega das respetivas chaves, salvo se outro prazo for determinado pela Câmara Municipal.
2. A não ocupação efetiva do fogo habitacional sem fundamento que o justifique, no prazo previsto no número anterior, determinará a resolução imediata do contrato.

Artigo 23º

Residência permanente

1. O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes for atribuído.
2. Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.
3. O arrendatário deverá comunicar à Câmara Municipal de Alfândega da Fé todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos que serão avaliados para efeitos de autorização.
4. Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local

Artigo 24º

Modificação do agregado familiar

1. Apenas o arrendatário e o agregado familiar poderão residir no fogo habitacional que lhes for atribuído.

2. Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente requerida e fundamentada, por escrito, e autorizada pela Presidente da Câmara Municipal, salvo as modificações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática, no prazo de 30 dias a contar da data da verificação da ocorrência:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de outro elemento do agregado familiar;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.

3. A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4. As pretensões de integração de novos elementos no agregado familiar, nomeadamente de filhos e/ou netos do arrendatário ou de outros elementos do agregado familiar, serão apreciadas pela Presidente da Câmara Municipal e por este autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5. A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, nos termos dos artigos 43º e seguintes do presente Regulamento, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

CAPÍTULO VI

UTILIZAÇÃO E USO DA HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 25º

1. Constituem, em especial, obrigações de todos os arrendatários municipais:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pela Câmara Municipal de Alfândega da Fé;
- b) Pagar a quota de despesas correntes necessárias à fruição das zonas comuns e ao pagamento dos serviços comuns;
- c) Facultar o acesso à habitação municipal para vistoria ou para realização de obras no mesmo, dos técnicos do Município;
- d) Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- e) Não conferir à habitação um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem destiná-la a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- f) Manter a habitação aseada, bem como as demais zonas comuns;
- g) Não conservar na habitação mais do que dois animais domésticos de estimação de pequeno porte, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;
- h) Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou perigoso;
- i) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- j) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
- k) Manter e restituir a habitação nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
- l) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

- m) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
- n) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no presente regulamento;
- o) Promover a instalação e a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
- p) A habitação não poderá ser habitada sem que o arrendatário mantenha vigentes os contratos referentes as instalações previstas na alínea anterior;
- q) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado, sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3;
- r) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos, salvo se tal for previamente autorizado;
- s) Não 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;
- t) Não colocar nas janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à 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, partes comuns ou a via pública;
- u) Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Alfândega da Fé;
- v) Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;
- w) Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- x) Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, bem como proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável;
- y) Não colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

2. Mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário à Câmara Municipal, pode esta autorizar a permanência na habitação de pessoas estranhas à mesma, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição no agregado familiar.

3. A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais pelo presente regulamento.

Artigo 26º

Vistoria à habitação

1. Os serviços do Município podem, a todo o tempo, vistoriar a habitação.
2. A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito de:
 - a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente Regulamento;
 - b) Verificar o estado de conservação da habitação, com especial atenção ao grau de zelo dedicada à mesma pelos arrendatários;

- c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação e nas habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

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

4. Da vistoria realizada à habitação será lavrado um auto com a descrição, sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

Artigo 27.º

Acesso à habitação municipal

1. Os arrendatários municipais permitirão o acesso das habitações aos representantes do Município, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora a acordar entre as partes.

2. A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação 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 28º

Obras de conservação

1. As ações de mera conservação do interior das habitações e nas partes comuns, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem aos arrendatários.

2. Compete, ainda, aos arrendatários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes da habitação.

3. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, ou de partes destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal.

4. O arrendatário responderá pelas obras que derivam de utilização normal da habitação assim como pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida da mesma.

5. O arrendatário responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

6. A cargo do arrendatário ficarão também os deveres de conservação e de reposição de todas as instalações elétricas, água e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, nos quais se incluem tomadas, interruptores, lâmpadas, estores, torneiras, armários de cozinha, entre outros e pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias.

7. Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos arrendatários municipais.

Artigo 29º

Responsabilização dos arrendatários municipais

1. Nos casos previstos no artigo anterior, a Câmara Municipal notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2. Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode a Câmara Municipal realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3. Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4. Findo o prazo indicado no número anterior sem que, sem justificação bastante, o arrendatário não tenha procedido ao pagamento devido, a Câmara Municipal promoverá o competente processo de cobrança contenciosa, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 30º

Benfeitorias

1. As benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

2. As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

3. No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição da habitação no estado prévio à alteração.

Artigo 31º

Espaços exteriores

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

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

3. Os arrendatários municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

CAPÍTULO VII

CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 32º

Resolução pelo Município de Alfândega da Fé

1. Além das causas de resolução previstas na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, atualizada e nas demais disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato pelo Município de Alfândega da Fé:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 34.º;
- b) O conhecimento pelo Município de Alfândega da Fé da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6º do presente Regulamento;
- 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 de Alfândega da Fé.

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 de Alfândega da Fé opera por comunicação deste ao arrendatário, onde

fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 33º

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 Alfândega da Fé, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.
2. Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem 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 senhorio 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,
3. A comunicação e o aviso devem referir:
 - a) Que o Município de Alfândega da Fé 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 de Alfândega da Fé 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.

CAPÍTULO VIII

MOBILIDADE

Artigo 34º

Transferências de habitação

1. A transferência de um agregado familiar para fogo habitacional distinto do atribuído pelo Município de Alfândega da Fé, no mesmo ou noutra freguesia, pode ser realizada por iniciativa municipal ou mediante requerimento do arrendatário, em casos devidamente fundamentados, nomeadamente por necessidade de reajustamento da tipologia.
2. As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou do Vereador com competência delegada, mediante proposta técnica dos serviços devidamente fundamentada e com indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.
3. A transferência da habitação concretiza-se mediante a cessação do contrato de arrendamento apoiado em vigor e a atribuição de uma outra habitação ao arrendatário e respetivo agregado familiar, com a celebração de novo contrato.

Artigo 35º

Condições gerais de transferência

1. A realização de transferências de iniciativa dos arrendatários fica sempre sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:

- a) Existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
- b) Inexistência de rendas em atraso;
- c) Inexistência de dívidas no âmbito da prestação dos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos;
- d) Inexistência de acordo de regularização de dívida em curso;
- e) A habitação ocupada pelo agregado familiar a transferir apresentar boas condições de conservação e manutenção, comprovadas mediante avaliação dos serviços municipais.

2. A realização de transferências de iniciativa do Município de Alfândega da Fé fica sempre sujeita à existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar.

Artigo 36º

Transferência por iniciativa dos arrendatários

1. Pelos arrendatários, pode ser requerida a transferência do agregado familiar para outra habitação nos seguintes casos:

- a) Por doença grave ou crónica que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação, o que será especialmente ponderado;
- b) Quando a mudança de tipologia se imponha como necessária para adequar a habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;
- c) Outros motivos excepcionais a avaliar pelos serviços do Município de Alfândega da Fé, em consonância com as regras e princípios constantes do presente Regulamento.

2. Os pedidos de transferência previstos no número anterior devem ser sempre apresentados por escrito, com indicação, de forma clara e completa, dos motivos que sustentam o pedido, devidamente fundamentados e comprovados.

3. Caso o arrendatário recuse a habitação proposta pelo Município de Alfândega da Fé, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que, com conteúdo idêntico, venha a ser apresentado pelo mesmo interessado nos dois anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 37º

Transferência por iniciativa do Município de Alfândega da Fé

1. O Município de Alfândega da Fé pode determinar a transferência do arrendatário e dos membros do seu agregado familiar para uma outra habitação, ponderados os interesses em presença na gestão do parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, designadamente quando:

- a) A transferência seja necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, mormente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) A transferência seja necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;
- c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder à fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

2. A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3. A atribuição de novo fogo é notificada aos interessados da ordem de transferência, fixando-lhes um prazo de trinta dias para celebrarem novo contrato e procederem de forma voluntária à desocupação e entrega do fogo inicial.

4. Em caso de incumprimento voluntário da ordem de transferência prevista no número anterior, será iniciado o procedimento para despejo administrativo do fogo, nos termos legais.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38º

Proteção de dados pessoais

1. O Município de Alfândega da Fé aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.
2. Esta obrigação aplica -se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade.
3. Os dados pessoais dos membros do agregado familiar serão tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.
4. O Município de alfândega da Fé implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

Artigo 39º

Direito subsidiário

Em tudo o que não esteja expressamente previsto no presente Regulamento, aplica-se a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, o Código Civil o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.

Artigo 40º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal.

Artigo 41º

Remissões

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para os novos diplomas.

Artigo 42º

Norma revogatória

São revogadas todas as normas e regulamentos municipais que disponham sobre a matéria objeto do presente Regulamento

Artigo 43º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.