PROJETO DE REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS EM REGIME DE RENDA APOIADA DO MUNICIPIO DE AZAMBUJA

NOTA JUSTIFICATIVA

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação um direito que assiste a todos os portugueses, cabendo ao Estado criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos. Por isso, a política social de habitação deve ter em vista, como objetivo fundamental, promover o acesso à habitação das famílias carenciadas que não dispõem de recursos para as obterem pelos seus próprios meios.

Com base nestes pressupostos, e estando o direito à habitação constitucionalmente consagrado, o Município tem vindo a interferir nesta área, que destaca como um vetor essencial no quadro da intervenção social.

O presente regulamento adota um regime especial de arrendamento, tendo como base o regime de renda apoiada, numa lógica de atribuição de habitação com caráter temporário e transitório, abrangendo os agregados familiares cujas situações socioeconómica e habitacional são consideradas desfavorecidas, tendo em consideração que estes não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre de habitação. Por outro lado, pretende garantir à população mais carenciada e aos agregados familiares em risco de exclusão social o acesso a uma habitação.

O novo regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n. º 81/2014 de 19 de dezembro, vem complementar a reforma do arrendamento urbano e tem como objetivo criar condições para um efetivo exercício do direito ao acesso a uma habitação condigna de todos os portugueses e ajustada às suas necessidades.

O regime jurídico da Renda Apoiada 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.

Regula, também, quer a atribuição de habitações, quer as condições do respetivo contrato de arrendamento celebrado, em que a renda depende sempre do rendimento e da composição do agregado familiar.

Quanto à atribuição de habitações, este documento vem estabelecer critérios preferenciais, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência ou com idade superior a 65 anos, tal como o estipulado na Lei referenciada.

No que respeita ao cálculo da renda, o novo regime baseia-se numa taxa de esforço face ao rendimento do agregado familiar. É alargada a resposta que é dada às famílias, incluindo uma ponderação positiva aos agregados com filhos, que vai aumentando consoante o número de descendentes, como forma de incentivo à natalidade. Incluem-se, ainda, como fatores de diminuição do valor da renda a existência de pessoas a partir de 65 anos no agregado familiar.

De forma a promover a mobilidade, viabilizando a disponibilização do parque de habitação social para quem, em cada momento, dele precisa, estabelece-se um prazo de 5 anos, o qual pode ser prolongado por períodos sucessivos de 1 ano, enquanto se mantiver a situação de dificuldade económica do agregado familiar.

Quanto aos custos e benefícios das medidas projetadas, previstos no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, importa esclarecer:

Benefícios: Assegurar um melhor, mais justo e mais transparente apoio habitacional às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade.

Custos: Limitação no acesso às habitações sociais disponibilizadas pelo Município, ficando o mesmo condicionado ao respeito pelas normas constantes neste Regulamento.

O Município de Azambuja, no uso das suas atribuições e as competências que lhe estão cometidas pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, pela alínea *k*) do n. º 1 do artigo 33.º e pela alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público o presente regulamento aprovado pelo órgão executivo e deliberativo.

O início do procedimento foi autorizado por deliberação do órgão executivo de 20/12/2016 (Proposta n. º 10/VHM/2016) e publicitado no sítio institucional do Município, nos termos do artigo 98.º do código do procedimento administrativo.

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Leis Habilitantes

Este regulamento rege-se pelo disposto na Lei n. º 81/2014 de 19 de dezembro, nas decorrentes alterações e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano(NRAU).

Artigo 2.º

Objeto

1. Este regulamento define as regras e as condições aplicáveis à gestão e atribuição de fogos de Habitações Sociais do Município de Azambuja, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n. º 81/2014 de 19 de dezembro ou do regime legal que lhe vier a suceder.
2. Para efeitos no disposto no número anterior, consideram-se compreendidos no âmbito de habitações sociais, todos os prédios e frações propriedade do Município de Azambuja, integrados ou não em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação do Executivo Municipal, deva ser subordinada ao novo regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovado pelo diploma legal identificado no número anterior.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

1. O presente regulamento aplica-se a todos os procedimentos de atribuição de fogos de habitação social, a iniciar após a sua entrada em vigor.
2. O presente regulamento dirige-se aos agregados familiares candidatos, bem como aos residentes em habitação social, propriedade do Município de Azambuja, bem como a todos os elementos do respetivo agregado familiar que aí residam legalmente e com autorização municipal.
3. O parque de habitação social do Município de Azambuja destina-se a prover alternativa habitacional, com caráter temporário e transitório, a agregados que se encontrem em situação de grave carência, nomeada- mente por não possuírem condições económicas, ou outras, suficientes para prover outra solução habitacional.

Artigo 4.º

Conceitos

1. Para efeito do disposto no presente regulamento, considera-se:
   a) Agregado familiar — o conjunto de pessoas, também designados de "moradores", que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelos seguintes elementos:
      i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
      ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
      iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
      iv) Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, nomeadamente, derivado de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente

competentes para o efeito;

*v)*E, ainda, outras pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município de Azambuja a permanecer na habitação com o arrendatário.

b) Coabitante — pessoa, também designada por "morador", não pertencente ao agregado familiar do arrendatário, que se encontre especialmente autorizada pelo Município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento.

c) Dependentes — elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufira rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais.

d) Deficiente — a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

e) Indexante de Apoio Sociais (IAS) — Criado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, é um montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, o cálculo das pensões e de outras prestações sociais.

f) Fator de capitação — a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante no anexo I do presente Regulamento.

g) Rendimento mensal bruto (RMB) — "Rendimento mensal liquido" (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos mensais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento mensal líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta liquida, 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 liquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos no 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;

h) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) — o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

-0,1 pelo primeiro dependente;

-0,15 pelo segundo dependente;

-0,20 por cada um dos dependentes seguintes;

-0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;

-0,1 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

-0.2 em caso de família monoparental a quantia resultante da aplicação do fator de capitação.

i) Retribuição Mínima Mensal Corrigida — mais conhecida por salário mínimo nacional, é aquela que é fixada, como tal, pelo Governo.

j) Habitação social — unidade independente dos fogos que fazem parte do parque habitacional do município, destinadas ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos deste regulamento.

2. Para efeitos da alínea g), 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.
3. Na falta da declaração constante no número anterior, quando a mesma não seja obrigatória, são considerados dependentes do agregado, aqueles que constem na declaração a passar pela Junta de Freguesia correspondente à sua área de residência.

Artigo 5.º

Características gerais dos fogos

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar deverá ser adequada às suas necessidades, não podendo ser atribuído a cada família o direito ao arrendamento de dois fogos.
2. Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar a tipologia constante no anexo II — Tipologia dos Fogos de Habitação Social, de modo a que não se verifique sobreocupação e subocupação.

Artigo 6.º

Destino das habitações

1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, à residência permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

TÍTULO II

ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

SECÇÃO I

Acesso

CAPÍTULO I

Condições de acesso, critérios de seleção e atribuição

Artigo 7.º

Condições de Acesso

1. Têm direito a aceder às habitações sociais do Município de Azambuja os cidadãos com idade igual ou superior a 18 anos ou que sejam emancipados nos termos da lei civil, nacionais ou estrangeiros, com título de residência válida em território português, que se encontrem recenseados e a residir no Concelho há, pelo menos, um ano, em habitação desadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.
2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Azambuja 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 do presente regulamento.
3. Para além dos requisitos previstos no número anterior, os interessados só podem candidatar-se a uma habitação social se se verificarem os seguintes requisitos cumulativos:
   a) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ser proprietário, comproprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação,

em território nacional, que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;

b) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ter a qualidade de Ex arrendatário municipal com ação de despejo ou outra movida contra si pelo Município de Azambuja, transitada em julgado ou Ex arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal;

c) Tenha beneficiado de indemnização alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de desalojamento;

d) Nenhum dos elementos do agregado pode estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

e) Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ter registo de dívidas à Câmara Municipal de Azambuja, nos seis meses anteriores à data de abertura do presente concurso;

f) Não esteja abrangido pelas seguintes situações:

i) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

ii) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a habitações financiadas com apoio do Estado.

4. As situações previstas nas alíneas a) e c) 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.
5. No caso previsto na alínea a) do n.º 3, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município de Azambuja avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.
6. O arrendatário deve comunicar ao Município de Azambuja 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 úteis a contar da data da ocorrência.

Artigo 8.º

Critérios de seleção

A análise dos pedidos de atribuição de habitação social é feita mediante a aplicação da matriz de classificação constante no anexo III do presente regulamento, no qual constam os critérios de seleção para determinação de uma ponderação ao candidato.

Artigo 9.º

Regime de atribuição

1. Os fogos estão sujeitos às regras de regime de renda apoiada estabelecidas na Lei n. º 81/2014, de 19 de dezembro, complementado pelas normas aplicáveis no Código Civil e demais legislação vigente.
2. A atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante concurso de classificação, em resultado da aplicação da matriz de classificação constante no anexo II.
3. Os concorrentes são classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. No caso de empate entre concorrentes, atender-se-á aos seguintes critérios ordenados pela seguinte sequência de prioridade: em primeiro lugar, habitação em risco de ruína; em segundo lugar, número de menores no

agregado familiar; em terceiro lugar, menor rendimento per capita mensal; em quarto lugar, número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; em quinto lugar, existência de deficientes no agregado familiar; em sexto lugar, número de dependentes no agregado familiar e, por último, maior tempo de residência no Concelho de Azambuja.

Artigo 10.º

Exceções ao regime de atribuição

1. O Município de Azambuja deve assegurar uma parte das habitações que integram o património municipal habitacional tendo em vista a eventualidade de:
   a) Situações 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, incluindo as relativas a violência doméstica;
   b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
   c) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;
2. Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela Câmara Municipal de Azambuja, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

CAPÍTULO II

Procedimento concursal

Artigo 11.º

Abertura de candidatura

1. O Município, sempre que existirem habitações disponíveis, procede à abertura de concurso pelo prazo de 30 dias úteis.
2. A competência para decidir a abertura do procedimento concursal para atribuição de fogos de habitação social é da Câmara Municipal.
3. O aviso da abertura de procedimento concursal é objeto de publicação na página da internet do Município, www.cm-azambuja.pt, através de edital a afixar nos lugares de estilo e de anúncio publicado no jornal regional de maior circulação no Concelho.
4. Do anúncio que declare aberto o concurso constará, designadamente:
   a) Tipo de procedimento;
   b) Data do procedimento;
   c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
   d) Regime do arrendamento;
   e) Critério de acesso ao concurso e de hierarquização de candidaturas;
   f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
   g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
   h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 12.º

Regras do concurso

As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes, constam no presente regulamento, disponível para consulta na autarquia e na página da internet do Município.

Artigo 13.º

Instrução da candidatura

1. A candidatura ao procedimento concursal é efetuada no prazo de 30 dias úteis, contados a partir da publicação do aviso de abertura referido no artigo anterior.
2. As candidaturas são apresentadas diretamente na Câmara Municipal de Azambuja ou por carta registada com aviso de receção ou outro meio, entretanto, estipulado para o efeito.
3. A candidatura efetua-se mediante o preenchimento e entrega de requerimento próprio dirigido ao(à) Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal, que ficará disponível na Câmara Municipal e no sítio da internet em www.cm-azambuja.pt, o qual deve ser acompanhado da entrega dos seguintes documentos referentes ao candidato e a todos os elementos que compõem o agregado familiar:
   i) Fotocopia dos bilhetes de identidade, cartão de cidadão ou certidão de nascimento;
   ii) Fotocópia do número de identificação fiscal;
   iii) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia, confirmando o agregado familiar e o tempo de residência e de recenseamento no Concelho;
   iv) Fotocópia da autorização da residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, no caso de cidadãos estrangeiros;
   v) Certidão emitida há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira (finanças), comprovativa da existência ou não de bens móveis e imóveis, participação em heranças e no capital social de sociedade.
4. O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
   a) Trabalhador por conta de outrem:
      i) Recibo de vencimento atualizado;
   ii) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;
   b) Trabalhador independente:
      i) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano transato (incluindo todos os anexos) e respetiva nota de liquidação;
   c) Reformado e pensionista:
      i) Fotocópia do recibo da pensão, declaração da Segurança Social, comprovativa do valor da pensão anual (total recebido no ano transato), ou declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;
   d) Desempregado:
      i) Declaração do Centro de Emprego (IEFP) comprovativa de inscrição para novo emprego, como desempregado;
      ii) Declaração da Segurança Social indicando o montante do subsídio atribuído, o inicio e o seu termo ou a não atribuição de subsídio de desemprego;

iii) Fotocópia da declaração de I.R.S. do ano civil anterior e respetivo documento de liquidação.

e) Beneficiário do Rendimento Social de Inserção (RSI):

i) Declaração emitida pela Segurança Social a comprovar o montante atribuído.

f) Portador de deficiência:

i) Atestado médico comprovativo de elementos portadores de deficiência (física e/ou mental), problemas de saúde crónicos ou dependências e grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %;

g) Doméstica(o):

i) Quando na constituição do agregado familiar surja um elemento na situação de doméstica(o) deve ser apresentada declaração da Segurança Social comprovativa dos descontos efetuados e respetivo montante, ou da sua inexistência.

h) Documento comprovativo de matrícula em estabelecimento de ensino obrigatório de todos os elementos do agregado familiar, maiores e menores, que sejam estudantes;

i) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado familiar deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um mecanismo de proteção social.

j) Se tem ordem de despejo deverá entregar fotocópia da sentença ou decisão com trânsito em julgado ou data já fixada para o despejo.

k) Se é arrendatário, deverá entregar fotocópia do Contrato de Arrendamento (facultativo) e fotocópia do último recibo da renda de casa (obrigatório).

l) Declarações emitidas pela Segurança Social relativas a Subsídios de Doença, Apoio Social e/ou outras Prestações Familiares (Abonos de Família);

m) No caso de algum dos elementos do agregado familiar auferir rendimentos provenientes do estrangeiro, deverá entregar documento que comprove essa situação;

n) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes da candidatura (Anexo IV). Esta declaração deverá ser preenchida pelo candidato ao arrendamento.

o) Outros que venham a ser determinados pela Câmara Municipal, aquando da abertura de procedimento concursal.

5. Sempre que a comissão de apreciação considerar necessário poderá solicitar aos candidatos que comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes nos documentos.

Artigo 14.º

Veracidade ou falsidade das declarações

1. A veracidade das declarações prestadas pelo candidato é aferida em relação à data de inscrição.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 15.º

Confirmação e atualização das declarações

1. O Município de Azambuja pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, ou outros documentos para a instrução ou atualização dos respetivos processos.
2. O candidato é notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento.
3. O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado por uma única vez.
4. Considera-se regularmente notificado o interessado, cuja notificação enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.
5. Os dados constantes no formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pelo Município de Azambuja junto de qualquer entidade pública ou privada, designadamente as que acompanhem ou tenham acompanhado a família.
6. Quando entenda necessário, cabe ao Município, através do Serviço de Ação Social, proceder a inquérito sobre a situação habitacional, social e económica dos candidatos em ordem à atribuição dos fogos.
7. Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar dos dados atualizados, junto dos Serviços do Município de Azambuja.
8. O preenchimento de todas as condições de admissibilidade é, até ao ato de atribuição de habitação social, condição essencial e obrigatória ao processo de seleção das famílias ou indivíduos na atribuição já referida.
9. No caso de o candidato não preencher alguma condição referida no número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até à sua regularização.
10. Verifica-se a improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos dos n. os 2 e 4 do presente artigo, o candidato não regularize a situação dentro do prazo que lhe seja concedido pelos serviços.
11. Constitui presunção de que o agregado aufere rendimento superior ao declarado, sempre que um dos seus membros exercer atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados ou quando o rendimento seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.
12. A apreciação dos sinais exteriores de riqueza que conduzam à presunção referida no número anterior, efetiva-se através de relatório fundamentado elaborado pelos Serviços e aprovado pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação social.
13. Presume-se, também, que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, aufira um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.
14. As presunções referidas nos números anteriores são ilidíveis pelo interessado, mediante a apresentação de prova em contrário, a qual é apreciada pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo(a) Vereador(a) com competências próprias ou delegadas no âmbito da habitação social e decidida em reunião de Câmara.

Artigo 16.º

Improcedência liminar da candidatura

1. São causas de improcedência liminar da candidatura:

   a) A ininteligibilidade da candidatura;

   b) A apresentação da candidatura fora do prazo a que alude o n. º 1 do artigo 13.º do presente regulamento;

   c) Quando o candidato não reúna os requisitos de acesso estabelecidos no artigo 7.º do presente regulamento;

   d) Quando o candidato preste falsas declarações ou não entregue os documentos solicitados ou preste os esclarecimentos devidos dentro o prazo que lhe seja determinado pelos serviços, após notificação nos termos do n. º 2, do artigo 15.º do presente regulamento.

2. Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do pedido, através de carta regista com aviso de receção.

Artigo 17.º

Comissão de apreciação

1. A comissão de apreciação das candidaturas será constituída por despacho do Presidente da Câmara ou Vereador(a) com poderes delegados.
2. A comissão ordenará os concorrentes em função dos critérios estabelecidos pelo artigo 8.º, conjugado com o artigo 9.º e proporá a exclusão dos candidatos quando se verifique alguma das causas de improcedência liminar da candidatura previstas no artigo anterior.
3. A comissão poderá, se assim o entender, solicitar o envio de documentação superveniente necessária para a tomada de decisão.
4. Das decisões da comissão será elaborada informação a remeter à Câmara Municipal para a deliberação final.

Artigo 18.º

Classificação dos candidatos

A classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal é obtida de acordo com o disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.

Artigo 19.º

Lista de classificação provisória

1. Findo o prazo de abertura do concurso, serão elaboradas as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta das razões de exclusão, procedida de audiência dos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
2. A listagem provisória será afixada nos lugares de estilo e no site do Município, www.cm-azambuja.pt, durante 15 dias úteis.

Artigo 20.º

Reclamações

1. Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem apresentar por escrito a sua reclamação, quanto à lista provisória de candidatos admitidos e excluídos, referida no artigo anterior, no prazo de 10 dias úteis, contados da afixação da lista.
2. Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que tenham apresentado um pedido que não tenha sido considerado liminarmente improcedente, nos termos do artigo 15.º do presente regulamento.
3. A reclamação escrita é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser remetida por correio registado, com aviso de receção, ou entregue pessoalmente.
4. Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da lista definitiva é homologada e publicitada pelo Presidente da Câmara, por meios similares aos referidos no n. º 2 do artigo 19.º, do presente regulamento.
5. Da lista de atribuição definitiva cabe reclamação para a Câmara Municipal, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO III

Da atribuição e aceitação da habitação

Artigo 21.º

Procedimento para atribuição das habitações

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

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

f) Se houver mais do que uma habitação disponível, a escolha compete ao Executivo Municipal, pela ordem que figuram na lista;

g) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada onde lhes é comunicada a habitação atribuída;

h) Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os candidatos devem ser convocados para o mesmo dia e hora;

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

j) No ato de escolha e atribuição das habitações, os candidatos procedem à escolha de entre as disponíveis e adequadas, pela ordem da lista referida no n. º 5 do artigo 20.º

Artigo 22.º

Exclusão

1. Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes do artigo 16.º, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;

b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado,

salvo justo impedimento;

c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;

d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2. A recusa constante da primeira parte da alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.
3. A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado do médico assistente e de vistoria ao fogo por parte dos serviços da Câmara Municipal competentes.
4. Os candidatos excluídos nos termos do n. º 1 ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.
5. Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.
6. A procedência das exclusões referidas no presente artigo é objeto de decisão por parte da Câmara Municipal de Azambuja, na sequência de parecer fundamentado do Serviço de Ação Social.

SECÇÃO II

Formalização da atribuição e aceitação

Artigo 23.º

Contrato de Arrendamento

1. A formalização da atribuição e aceitação do fogo de habitação social é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento.
2. O contrato é assinado em duplicado ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.
3. Do contrato de arrendamento devem constar, designadamente, os seguintes elementos:

a) Regime legal de arrendamento;

b) Identificação das partes, inclusivamente de todos os elementos do agregado familiar;

c) Identificação e localização do locado;

d) Prazo do arrendamento;

e) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;

f) Data de celebração;

g) Menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do presente regulamento.

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 1 ano.

4. As alterações efetuadas ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por aditamento ao mesmo.
5. Para efeitos informativos, no contrato de arrendamento consta o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
6. Nos casos previstos no artigo 10.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático, contendo a identificação dos indivíduos e 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 24.º

Duração do Contrato de Arrendamento

O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 5 anos, findo o qual é renovável por períodos sucessivos de 1 ano, salvo se for estipulado período diverso, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

TÍTULO III

GESTÃO DAS HABITAÇÕES

SECÇÃO I

Renda em regime de arrendamento apoiado

Artigo 25.º

Renda

1. A utilização do fogo camarário tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de renda apoiada, estabelecido pela Lei n. º 81/2014 de 19 de dezembro e demais legislação aplicável.
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 e IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 26.º

Vencimento e lugar de pagamento

1. A renda mensal vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga nos oito dias subsequentes ao seu vencimento. Caso o dia 8 não seja um dia útil, a data limite passa para o primeiro dia útil seguinte.
2. O pagamento da renda deve ser feito na Unidade de Atendimento ao Público de Azambuja ou através de qualquer outro meio que possa ser acordado com o Município.
3. 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 para todos os efeitos legais.

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.
3. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade da Câmara Municipal de Azambuja, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, conforme expresso no n.º 3, do artigo 22.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de

dezembro.

Artigo 28.º

Incumprimento e mora do arrendatário

1. No caso de incumprimento do pagamento da renda, durante dois meses consecutivos, o Município de Azambuja procederá a um processo de averiguações, no qual o arrendatário será ouvido.
2. No caso de se considerarem justificados os atrasos no pagamento, os agregados poderão proceder à respetiva regularização através do cumprimento de um plano de pagamentos, a aprovar pelo Município de Azambuja.
3. Não sendo regularizada a situação de incumprimento no prazo estipulado, o processo será encaminhado nos termos legais.
4. Poderá, em casos excecionais de grave carência económica devidamente comprovada, o Município determinar a isenção do pagamento da renda, no máximo até 6 meses.
5. A partir do prazo estabelecido no n. º 1, do artigo 26.º e nos 22 dias subsequentes, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa em vigor para as dívidas ao Estado, sem prejuízo de sanção mais gravosa prevista nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais ainda em vigor.
6. Constituindo-se o locatário em mora, o Município de Azambuja tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
7. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.
8. A receção de novas rendas ou alugueres não priva a Câmara Municipal de Azambuja do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
9. Constitui ainda mora do arrendatário as causas previstas no NRAU e demais legislação aplicável.

Artigo 29.º

Atualização do valor da renda

1. Para 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 à Câmara Municipal de Azambuja no prazo máximo de 30 dias úteis a contar da data da ocorrência;
   b) Aplicação da correção prevista na alínea *h*) do artigo 4.º 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 Município de Azambuja 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 à Câmara Municipal de Azambuja 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 úteis 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 no n. º 1 ou no n. º 4, o Município de Azambuja pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da 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 de Azambuja impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

SECÇÃO II

Transmissão dos direitos do arrendatário

Artigo 30.º

Transmissão da posição de arrendatário por divórcio

1. A posição do arrendatário transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, nos termos previstos no Código Civil.
2. A transferência do direito de arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada ao Município de Azambuja.

Artigo 31.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

1. A posição do arrendatário é transmitida, por meio de aditamento ao primitivo contrato, no caso de morte para:
   a) Cônjuge com residência no locado;
   b) Pessoa que com o arrendatário vivesse no locado, em união de facto e há mais de dois anos;
   c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
   d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
   e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.
2. Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nelas referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.
3. O direito à transmissão previsto nos números anteriores 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.
4. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.
5. Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do

arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6. Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

CAPÍTULO I
Utilização das habitações

Artigo 32.º
Uso das Habitações

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.
2. O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:
   a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
   b) Efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
   c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
   d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação que possam deteriorar qualquer superfície;
   e) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
   f) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
   g) Perturbar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes;
h) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado em sacos de plástico;
j) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;
k) Albergar no local arrendado quaisquer animais domésticos ou outros que possam incomodar os vizinhos ou possam causar quaisquer danos.

Artigo 33.º
Deveres dos Arrendatários

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres dos arrendatários:
   a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 26.º do presente Regulamento;
   b) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal;
   c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Azambuja e no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário),

qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;

d) Não albergar hóspedes no prédio arrendado;

e) Não sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o prédio arrendado, salvo autorização expressa da Câmara Municipal remetida por escrito;

f) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de seis meses a contar do início do fato que determinou a situação de ausência;

g) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e respondendo pelas obras que derivam da utilização normal do fogo, assim como pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo;

h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;

i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;

j) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;

k) Comunicar à Câmara Municipal, em requerimento a facultar pelos Serviços, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

l) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, salvo se o município o tiver autorizado;

m) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;

n) Indemnizar a Câmara Municipal de Azambuja nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

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

p) Facilitar, sempre que lhes for solicitado, a inspeção/vistoria da habitação;

q) Colaborar em inquéritos/estudos que os serviços do Município de Azambuja possam realizar;

r) Permitir aos(às) Técnicos(as) do Gabinete de Ação Social, Saúde e Educação, durante o período em que os fogos estejam ocupados, a realização de visitas domiciliárias, sem que este procedimento implique o aviso prévio aos ocupantes;

s) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador.

2. O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município de Azambuja que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel e que sejam da competência deste.
3. Atento o disposto no número anterior do presente artigo, o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar realojamento, aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pelo Município de Azambuja.

CAPÍTULO II

Transferência de habitação

Artigo 34.º

Transferência de habitação

1. O Município de Azambuja pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada.
2. A transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada, pode ocorrer nos seguintes termos:
   a) Transferências de fogos de tipologia menor para maior são justificadas segundo a seguinte ordem de prioridades: aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção; coexistência de crianças de sexo diferente; existência de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente, ou outros motivos ponderosos e excecionais a apreciar casuisticamente mediante exposição escrita e prova documental;
   b) Transferências de fogos de tipologia maior para menor: quando o agregado familiar apresentar uma subocupação da habitação;
   c) Transferência para fogos de tipologia idêntica só se justifica em caso de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente.
3. A possibilidade de transferência de habitação está condicionada não só à existência de fogos disponíveis para atribuir, mas também de outras pessoas mais carenciadas e, ainda à inexistência de rendas em atraso.
4. As situações previstas no presente artigo devem ser analisadas pelos serviços da Ação Social e decididas pela Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Novo contrato de arrendamento

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior, deve ser comunicado aos Serviços do Município de Azambuja, no prazo de 30 dias úteis, a contar da data da ocorrência, a intenção de transferência de fogo, acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.
2. Em caso de transferência de habitação, haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e, consequentemente, à atualização da renda.

CAPÍTULO III

Das partes de uso comum dos prédios

Artigo 36.º

Partes de uso comum

1. Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.
2. Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:
   a) As entradas, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;
   b) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 37.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1. Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação social no Município de Azambuja nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.
2. Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:
   a) Efetuar quaisquer obras;
   b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
   c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
   d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saiam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;
   e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.
3. Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:
   a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
   b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
   c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
   d) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
   e) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
   f) Avisar a Câmara Municipal de Azambuja sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

Artigo 38.º

Competência de gestão de partes de uso comum

A administração e gestão das partes de uso comum dos edifícios competem à Câmara Municipal de Azambuja coadjuvada por um representante de todos os arrendatários ou moradores do mesmo.

Artigo 39.º

Litígios e Penalidades

1. Os litígios entre moradores serão alvos de intervenção social por parte dos técnicos(as) da Câmara Municipal de Azambuja com vista à sensibilização para a mudança de comportamentos.
2. Sendo estes casos de agressão física e/ou verbal serão imediatamente encaminhados para as entidades competentes.

CAPÍTULO IV

Deveres da câmara municipal

Artigo 40.º

Vistorias

1. A Câmara Municipal de Azambuja, a todo o tempo, deve determinar a realização de vistorias aos fogos habitacionais arrendados com vista a verificar o seu estado de conservação, mediante notificação ao arrendatário com uma antecedência mínima de 10 dias úteis.
2. Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.
3. No caso de serem obras de conservação a suportar e a executar pelo arrendatário, a Câmara Municipal determina a sua realização, fixando um prazo para o efeito.
4. No caso previsto no número anterior, a decisão é precedida de audiência prévia do arrendatário para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
5. Decorrido o prazo concedido para a realização das obras sem que o arrendatário o tenha feito, a Câmara Municipal procede à sua execução, diretamente ou por intermédio de terceiro, sem prejuízo do exercício do direito de regresso relativamente às despesas e encargos suportados com as mesmas, acrescidas de 25 %.
6. Após a execução das obras pela Câmara Municipal, o arrendatário é notificado para proceder ao pagamento no prazo máximo de 45 dias úteis, findo o qual é instaurada a competente ação judicial.

Artigo 41.º

Deveres do Município de Azambuja

Constituem deveres do Município de Azambuja:

a) As obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente obras de conservação e reabilitação de fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidados ou atuação danosa dos arrendatários;

b) Ficam excluídas todas as intervenções que incidam sobre paredes interiores, vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações e inerentes ao uso normal da habitação.

c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, qualquer necessidade de intervenção nos fogos habitacionais, cujo mau estado de conservação sugira não decorrer da falta de zelo do arrendatário, fica sujeita a vistoria.

d) A competência para a autorização das obras referidas no número anterior é do Presidente da Câmara Municipal.

CAPÍTULO V

Resolução e cessação do contrato de arrendamento

Artigo 42.º

Competência

A resolução do contrato e cessação da utilização do fogo é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do eleito com competências delegadas no âmbito da habitação social, com base em informação fundamentada elaborada pelos serviços técnicos.

Artigo 43.º

Causas de resolução do contrato

1. Constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento, para além das causas previstas no presente regulamento, as preceituadas no NRAU e Lei n. º 81/2014 de 19 de dezembro, e os seguintes factos:
   - *a)* A prática de atos referidos nas alíneas *a*) a *e*), do n. º 2, do ar- tigo 1083.º do Código Civil:
     - *i)* A violação de regras de higiene, de sossego de boa vizinhança;
     - *ii)* A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
     - *iii)* O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;
     - *iv)* O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n. º 2 do artigo 1072.º;
     - *v)*A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município.
   - *b)* O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento;
   - *c)* A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;
   - *d)* A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do arrendatário ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
   - *e)* A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal;
   - *f)* A prestação de declarações falsas ou a omissão de informações, de forma intencional, que tenham contribuído para a atribuição da habitação social e do respetivo cálculo do valor da renda;
   - *g)* A detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar;
   - *h)* A mora no pagamento das rendas, nos termos do disposto no artigo 28.º do presente regulamento;
   - *i)* A oposição pelo arrendatário à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
   - *j)* Não declarar os respetivos rendimentos ao Município dentro do prazo estabelecido por este;
   - *k)* O conhecimento pelo Município da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 7.º;
   - *l)* A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Azambuja.
2. É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que ocorram por conta do arrendatário, sem prejuízo no disposto

nos n. os 3 a 5 do artigo 1084 do Código Civil.

3. A resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Azambuja opera por comunicação escrita deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.
4. Na comunicação referida no número anterior, o Município deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias úteis, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato, ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 44.º

Cessação do contrato por renúncia

1. Sem prejuízo do disposto na alínea f), do n. º 1, do artigo 33.º, 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 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 úteis, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
   c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n. º 2, do artigo 33.º, da Lei n. º 81/2014, de 19 de dezembro.
2. 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 úteis, 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.
3. 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 à Câmara Municipal de Azambuja o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias úteis referido na alínea c) do número anterior.

Artigo 45.º

Despejo

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Azambuja, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
2. As decisões relativas ao despejo são da competência do órgão executivo do Município de Azambuja, sem prejuízo da possibilidade de delegação no Presidente da Câmara Municipal ou Vereador(a) do pelouro com competência delegada.

3. 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.
4. 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, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 46.º

Ocupações sem título

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sociais do Município de Azambuja por quem não detém 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 na comunicação feita, para o efeito, pelo Município de Azambuja, na 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 45.º do presente regulamento.
4. O Município de Azambuja executará, com caráter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativos das habitações e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

TÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO

Artigo 47.º

Exercício da atividade de fiscalização

1. A Câmara Municipal de Azambuja exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo a mesma desenvolvida, designadamente, pela Fiscalização Municipal, bem como pelas demais autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.
2. Os(as) colaboradores(as) incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções.

Artigo 48.º

Objeto da fiscalização

1. A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos, interesse público em violação das normas da lei e do presente Regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contraordenação.
2. A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização do fogo em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes inseridas nas atribuições municipais, não descurando uma ação pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infrações.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 49.º

Encaminhamento para as redes sociais

Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para as redes sociais adequadas.

Artigo 50.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e lacunas suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão dirimidas de acordo com os princípios gerais do direito administrativo e demais legislação, nomeadamente, as Leis n. os 79/2014 e 81/2014, ambas de 19 de dezembro.

Artigo 51.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as normas que disponham em contrário sobre o objeto do presente Regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

Artigo 52.º

Contagem dos prazos

À contagem dos prazos previstos no presente regulamento são aplicáveis as regras do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 53.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte, após a sua publicação no *Diário da República.*

ANEXO I

Fator de Capitação

[a que se refere a alínea *f*) do artigo 4.º]

Composição do agregado familiar / Número de pessoas	Pecentagem a aplicar
1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%

ANEXO II

Tipologia dos Fogos de Habitação Social

(a que se refere o artigo 5º., n.º 2)

Composição do agregado familiar / Número de Pessoas	Tipos de Habitaçãp (O tipo é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade do alojamento. Ex: T2/3 – dois quartos, três pessoas).	
	Minimo	Máximo
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

ANEXO III

Matriz de Classificação

Variáveis	Categorias	Pontos	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	6	
	Habitação em risco de ruína	5	
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, etc.)	4	
	Partes de edificação (parte de casa, pensão, quarto, estabelecimento 26colectivo).....	3	
	Edificações (casa emprestada)	2	
	Edificações (casa arrendada, casa de função)	1	
Motivo do pedido de habitação	Falta de habitação	4	
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade /risco de ruína, sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade).	3	
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade ou sobrelotação.....	2	
	Outros.....	1	
Tempo de residência no Concelho de Azambuja	Mais de 5 anos	3	
	De 2 a 5 anos	2	
	De 1 a 2 anos	1	
Tempo de trabalho no Concelho de Azambuja	Mais de 3 anos	3	
	De 1 a 3 anos	2	
	Inferior a 1 ano	1	
Tipo de família	Família monoparental com menore ou família com 3 ou mais dependentes	5	
	Família sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos	4	
	Família com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos	3	
	Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	2	
	Outros tipos de família	1	
Situações especiais	Vítimas de violência doméstica (com estatuto de vítima)	4	
	Existência de menores em risco	3	
	Agregados familiares com a habitação penhorada, transitada em julgado	2	
	Agregados familiares com processos de insolvência	1	
Constituição do agregado familiar	Agregado com 3 ou mais dependentes	3	
	Agregado com 1 ou 2 dependentes	2	
	Isolado ou agregado sem dependenstes	1	
Elementos com deficiência ou doença crónica comprovada	Com 2 ou mais elementos	2	
	Com 1 elemento	1	
	Sem elementos	0	

Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Com 2 ou mais elementos	2	
	Com 1 elemento	1	
	Sem elementos	0	
Pessoas em idade ativa com incapacidade pera o trabalho	Com 2 ou mais elementos	2	
	Com 1 elemento	1	
	Sem elementos	0	
Escalões de rendimento per capita em função do IAS	0% - 20%	6	
	21% - 40%	5	
	41% - 60%	4	
	61% - 80%	3	
	81% - 100%	2	
	Superior a 100%	1	
Total			

ANEXO IV

Declaração

Eu,_____Portador do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão n.º_____,emitido pelo serviço de identificação civil de_____,em__ /__ /____, válido até __/__/____, contribuinte fiscal n.º_____,residente em _____, freguesia de _____, do Concelho de Azambuja, declaro para os devidos e legais efeitos, sob compromisso de honra, que os elementos constantes da presente candidatura correspondem à verdade dos factos e que: Não usufruo, ou qualquer elemento do meu agregado familiar, de outros rendimentos para além dos declarados; Não usufruo, ou qualquer elemento do meu agregado familiar, de qualquer apoio para habitação promovido pela Administração Central ou quaisquer outras entidades; Não sou titular de qualquer outro contrato de arrendamento para habitação.

Declaro ainda que tenho perfeito conhecimento de que as falsas declarações dão origem à exclusão liminar da minha candidatura.

Por ser verdade assino a presente declaração.

O Declarante

(assinatura conforme Bilhete de Identidade)

Azambuja, ___ de _____de_____.