

**REGULAMENTOS
MUNICIPAIS**

www.cm-macedodecavaleiros.pt



**MACEDO
DE CAVALEIROS**
Município

Regulamento Municipal

Programa

Macedo Habitar

Município de Macedo de Cavaleiros

Regulamento Municipal Programa Macedo Habitar

Preâmbulo

Uma habitação, conforme consta do Relatório do Observatório dos Direitos Humanos de 2013, é mais que um simples abrigo para o homem, é um lugar de constituição de vida, onde se acolhe e se desenvolve, onde cuida de si e dos seus. É uma referência da sua origem, dos seus valores, das relações familiares, de vizinhança e de aprendizagens.

Disponer de uma habitação é, assim, um direito Universal.

Está, por isso, consagrado na Carta Internacional dos Direitos Humanos e noutros instrumentos internacionais em matéria de direitos humanos como é o caso da Declaração Universal dos Direitos do Homem e também no Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais.

Também a nível nacional, enquanto direito fundamental, o direito à habitação tem acolhimento na Constituição da República Portuguesa e constitui uma atribuição dos municípios, no âmbito da promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, conforme consta no Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Porém, não basta reconhecer, respeitar ou até proteger o direito à habitação, é necessário realizar esse direito.

O Município de Macedo de Cavaleiros, através do Regulamento Municipal do Programa Macedo Habitar, pretende contribuir para realizar, a nível concelhio, o direito à habitação:

- i) Disciplinando e fixando os critérios de atribuição das habitações sociais, definindo as condições de acesso e os critérios de seleção ao arrendamento em regime apoiado dessas habitações;
- ii) Afetando os recursos financeiros necessários para apoiar:

O arrendamento de habitações por munícipes de estratos sociais desfavorecidos, quando não for possível garantir resposta através do parque de habitação social municipal;

Pessoas ou agregados familiares em situação de carência económica que pretendam recuperar e/ou reabilitar as suas habitações degradadas.

Pretende-se assim assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão ou candidato apoiado uma maior consciência e responsabilidade.

Releva ainda, em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, fazer uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas. Nesta medida é de salientar que os benefícios, pela natureza imaterial da realização do direito à habitação, são de difícil mensuração. Quanto aos custos que acarretam os benefícios a conceder, como previsto no Regulamento, será o que constar, anualmente, no Plano e Orçamento deste Município.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento Municipal é elaborado ao abrigo da Constituição da República Portuguesa (artigos 112.º, n.º 7 e 241.º) e da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro [alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º], conjugados, nomeadamente, com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição de habitações neste regime.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento Municipal cria e regulamenta o Programa denominado “Macedo Habitar”, o qual visa:

- a) Estabelecer o regime de atribuição e gestão do parque de habitação social propriedade do Município de Macedo de Cavaleiros (MMC), nomeadamente:
 - i) Disciplinando e fixando os critérios de atribuição das habitações sociais, definindo as condições de acesso e os critérios para seleção ao arrendamento em regime apoiado dessas habitações;
 - ii) Estabelecendo regras que resultem da utilização das habitações sociais.
- b) Estabelecer as regras de atribuição, pelo Município de Macedo de Cavaleiros, de apoio financeiro ao arrendamento habitacional, denominado de apoio social ao arrendamento, a pessoas que cumpram os requisitos constantes no capítulo III deste Regulamento Municipal;

c) Estabelecer as regras de atribuição, pelo Município de Macedo de Cavaleiros, de apoio financeiro à recuperação e reabilitação de habitações degradadas existentes no concelho, a pessoas que cumpram os requisitos constantes no capítulo IV deste Regulamento Municipal.

2 — O presente Regulamento Municipal aplica-se:

a) A todos os elementos dos agregados familiares carenciados que cumpram os requisitos específicos de cada área de intervenção, objeto deste Regulamento Municipal;

b) Aos agregados familiares já residentes em habitação social propriedade do Município de Macedo de Cavaleiros.

Artigo 3.º

Definição de conceitos

Para efeitos do presente Regulamento Municipal avocam-se os conceitos vertidos no artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

CAPÍTULO II

Habitação social Municipal

SECÇÃO I

Da sua atribuição

Artigo 4.º

Regime e exceções

1 — As habitações sociais, propriedade do Município de Macedo de Cavaleiros, também designadas por habitações municipais, são atribuídas em regime de arrendamento apoiado.

2 — Ao acesso e à atribuição das habitações municipais é aplicável o regime constante do presente capítulo e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

3 — O arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, subsidiariamente, pelo Código Civil.

4 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere, aos serviços competentes da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros (CMMC), nos termos legais aplicáveis, o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

5 — Excetua-se deste regime e, por consequência, da aplicação deste Regulamento Municipal:

- a) Situações de emergência social resultantes, designadamente, de inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- c) Ruína de edifícios.

Artigo 5.º

Processo de atribuição

1 — A atribuição de uma habitação municipal em regime de arrendamento apoiado efetua-se, por regra, mediante o procedimento de concurso por classificação e de acordo com as regras vertidas no presente Regulamento Municipal, sem prejuízo da possibilidade da Câmara Municipal poder adotar, em casos devidamente justificados e fundamentados, outro procedimento dos previstos no artigo 7.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — Para efeitos da regra prevista no número anterior, a atribuição do direito a habitação municipal efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos apresentados pelos interessados, nos termos definidos pelo presente Regulamento Municipal.

3 — Não é permitida qualquer discriminação em função do género, etnia, confissão religiosa, orientação sexual, convicção política ou ideológica dos candidatos ou quaisquer outros motivos atentatórios do princípio da igualdade consagrado na Constituição da República Portuguesa.

4 — Todo o processo de atribuição corre pelos serviços competentes da Câmara Municipal, competindo a um júri, nomeado para o efeito, desenvolver todos os procedimentos concursais, culminando a sua intervenção com a proposta de lista definitiva a submeter à Câmara Municipal.

5 — Para proteção dos dados pessoais dos beneficiários, aquando da respetiva candidatura, será atribuído um número a cada candidato, número esse que será inscrito, em substituição do seu nome, em todo o procedimento até final.

Artigo 6.º

Fases procedimentais conducentes à atribuição das habitações

Sem prejuízo do disposto na lei, em particular, o regulado pelo artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, ainda, do disposto no artigo 18.º do presente Regulamento Municipal, os procedimentos para a atribuição das habitações municipais são os seguintes:

- a) A Câmara Municipal publicita o anúncio do concurso;
- b) Os interessados, no prazo definido, formalizam a candidatura nos termos do preconizado no artigo 11.º do presente Regulamento Municipal;
- c) Apreciação liminar das candidaturas, nos termos do artigo 16.º do presente Regulamento Municipal;
- d) O mérito das candidaturas são apreciadas pelo júri, resultando uma lista provisória, a qual é submetida a audiência de interessados. Terminado o prazo de pronúncia, o júri aprecia as

formulações apresentadas pelos interessados e elabora a lista definitiva, tudo de acordo com o disposto no artigo 15.º do presente Regulamento Municipal;

e) A atribuição das habitações municipais é feita por deliberação da Câmara Municipal pela ordem constante da lista definitiva e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;

f) Os candidatos são convocados, através de carta registada com aviso de receção, para comparecerem nos serviços competentes da Câmara Municipal, no dia e hora, para outorga do contrato de arrendamento.

Artigo 7.º

Condições de acesso

1 — Ao procedimento de atribuição de habitação municipal pode candidatar-se o cidadão que reúna, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Residir, comprovadamente, no concelho há 2 (dois) ou mais anos;
- b) Ser maior de 18 anos;
- c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título de residência válido e permanente em território português;
- d) Estar recenseado no concelho há 2 (dois) ou mais anos;
- e) O agregado familiar não apresentar condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional;
- f) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência;
- g) O agregado familiar possua um rendimento per capita inferior ao Indexante de Apoios Sociais (IAS), considerando-se como rendimento per capita aquele que resultar do rendimento mensal bruto, dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar;

h) Nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

i) Nenhum dos elementos do agregado familiar tenha atribuída habitação municipal ou esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

2 — Fica impedido de aceder a uma habitação municipal, no regime de arrendamento apoiado, por um período de 5 (cinco) anos:

a) 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;

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

c) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar que tenha desistido de anterior atribuição de habitação municipal.

Artigo 8.º

Critérios de atribuição e de desempate

1 — A oferta das habitações municipais em regime de arrendamento apoiado é feita aos candidatos que, de entre os que se encontram inscritos em listagem própria, se encontrem melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pelo presente Regulamento Municipal.

2 — A atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento apoiado tem por base as variáveis descritas na tabela de classificação que constitui o Anexo I do presente Regulamento Municipal.

3 — Verificando-se empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Pontuação mais elevada na variável 1 da tabela de classificação constante do Anexo I;
- b) Pontuação mais elevada na variável 2 da tabela de classificação constante do Anexo I;
- c) Pontuação mais elevada na variável 9 da tabela de classificação constante do Anexo I.

Artigo 9.º

Crítérios de seleção

Para determinação da classificação dos candidatos, a análise dos pedidos de habitação em regime de arrendamento apoiado é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação das variáveis que constituem a tabela de classificação constante no Anexo I ao presente Regulamento Municipal.

Artigo 10.º

Adequação das habitações municipais

1 — A habitação municipal deve ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado familiar, de modo a evitar situações de subocupação ou sobreocupação, tendo em conta a tabela constante do Anexo II ao presente Regulamento Municipal — tabela que corresponde ao Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais acentuadas e devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria.

Artigo 11.º

Pedido de atribuição de habitação municipal

1 — O pedido de atribuição de uma habitação municipal será formulado em impresso próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, o qual deverá ser

devidamente preenchido e assinado pelo representante do agregado familiar que passará a liderar a candidatura e com quem a Câmara Municipal estabelecerá todos os contactos neste âmbito.

2 — A candidatura deve, obrigatoriamente, ser acompanhada de todos os documentos que comprovem os requisitos vertidos no artigo 7.º, n.º 1 do presente Regulamento Municipal, designadamente:

- a) Cópia dos documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (bilhete de identidade ou cartão de cidadão/cédula de nascimento/assento de nascimento/cartão de contribuinte/cartão de segurança social);
- b) Comprovativo de recenseamento eleitoral;
- c) Atestado, emitido por entidade competente, que comprove a composição do agregado familiar;
- d) Atestado, emitido por entidade competente, que comprove o tempo de residência no concelho;
- e) Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- f) Comprovativo da situação socioprofissional do candidato e de todos os elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam atividade laboral remunerada e, em situação de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP);
- g) Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar (remunerações, pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, etc.). Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimento por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um dos mecanismos de proteção social;
- h) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

- i) Documentos comprovativos das despesas com habitação, saúde e educação do agregado familiar;
- j) No caso dos menores, sob tutela judicial, deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;
- k) Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 18 anos;
- l) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %, deve ser apresentado atestado médico comprovativo dessa situação;
- m) A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes.

3 — O formulário de candidatura encontrar-se-á disponível, em suporte digital, na página de internet do Município de Macedo de Cavaleiros (em www.cm-macedodecavaleiros.pt) e no serviço a indicar no anúncio do concurso, em suporte de papel.

4 — A todo o tempo podem ser solicitados aos candidatos esclarecimentos complementares, quer para efeitos de instrução da candidatura, quer para efeitos de atualização dos respetivos processos.

Artigo 12.º

Veracidade ou falsidade das declarações

1 — A veracidade das informações prestadas pelo candidato na candidatura apresentada é aferida em relação à data da 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 Municipal.

Artigo 13.º

Confirmação, atualização das declarações e presunções

1 — A Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros reserva o direito de, a todo o momento, confirmar, junto de qualquer entidade pública ou privada, os dados constantes da candidatura apresentada.

2 — Com vista à atribuição de habitações, a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros reserva, também, o direito de, quando o entenda necessário, proceder a inquérito sobre a situação social e económica dos candidatos.

3 — Sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros dos dados atualizados, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

4 — O preenchimento de todas as condições de admissibilidade é, até ao ato de atribuição, condição essencial e obrigatória ao processo de atribuição de habitação municipal.

Artigo 14.º

Aplicação da tabela de classificação

1 — As candidaturas que não sejam objeto de improcedência liminar por força de qualquer uma das circunstâncias constantes de disposições inseridas no presente Regulamento Municipal são apreciadas de acordo com a tabela de classificação que constitui o Anexo I do presente Regulamento Municipal.

2 — Da aplicação da referida tabela resulta uma pontuação dos candidatos, a qual é ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação aplica-se o disposto no artigo 8.º do presente Regulamento Municipal.

Artigo 15.º

Lista provisória e lista definitiva

1 — Tendo em conta as pontuações obtidas, o júri delibera e, de seguida, notifica os candidatos da lista provisória.

2 — Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, exercer por escrito o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, designadamente, reclamando da pontuação que lhes foi atribuída.

3 — Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que tenham apresentado um pedido de atribuição de habitação municipal que não tenha sido considerado liminarmente improcedente.

4 — Terminado o prazo de audiência de interessados, a deliberação do júri é proferida, no prazo máximo de 10 dias úteis, resultando, assim, uma lista definitiva, a qual é submetida a homologação/decisão final da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros.

Artigo 16.º

Apreciação liminar das candidaturas

1 — Após receção das candidaturas, as mesmas serão objeto de uma apreciação liminar, a realizar pelo júri no prazo máximo de quinze dias, contado do término do prazo de candidaturas.

2 — Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos e com os elementos fixados pelo presente Regulamento Municipal, os candidatos são notificados, através de carta registada com aviso de receção, para, num prazo de dez dias úteis, virem completar e/ou aperfeiçoar as candidaturas, apresentando os elementos em falta ou suprimindo as formalidades preteridas.

3 — No caso dos candidatos, após terem sido notificados nos termos do número anterior, não terem procedido ao completamento e/ou aperfeiçoamento das candidaturas, estas serão objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de delegação num dos Vereadores, com competências neste âmbito.

4 — A decisão de indeferimento liminar do pedido e respetivos fundamentos são notificados aos candidatos, através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 17.º

Causas de indeferimento de candidaturas

São causas de indeferimento de candidaturas, a propor pelo júri:

- a) Quando o candidato venha, em tempo útil, a desistir do processo de candidatura;
- b) Quando se comprovar que o pedido está suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação municipal;
- c) Quando se verificar o não preenchimento de todas as condições de acesso fixadas no artigo 7.º do presente Regulamento Municipal e das demais fixadas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, em concreto, os artigos 5.º e 6.º

Artigo 18.º

Gestão da lista de candidaturas admitidas

1 — Terminado o processo de atribuição, as candidaturas, cujos pedidos não foram satisfeitos, constarão de uma lista nominativa e dinâmica, sendo disso os candidatos notificados por escrito.

2 — Estas candidaturas poderão, a todo o tempo, ser objeto de exclusão e cancelamento da inscrição, caso se venha a verificar a existência de algum dos impedimentos previstos pelo presente Regulamento Municipal ou caso se venha a verificar a prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

3 — A atribuição de habitação municipal, a ocorrer por gestão de lista existente, carece, obrigatoriamente, de atualização de todos os dados da candidatura.

4 — A atribuição de habitação municipal, no âmbito desta lista, respeitará a classificação obtida, bem como o prazo de validade definido no artigo seguinte, concretizando-se por deliberação da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, fundamentada em informação técnica dos serviços municipais competentes.

5 — As habitações municipais que sejam desocupadas devem, sempre que possível, ser atribuídas no prazo máximo de trinta dias úteis, contados a partir do momento em que se encontrem disponíveis e com condições de habitabilidade.

Artigo 19.º

Validade das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas e respetiva classificação serão válidas por um período de 2 (dois) anos, a contar da data da conclusão do procedimento concursal que lhe deu origem.

2 — Findo o prazo referido no número anterior, as candidaturas automaticamente caducam e novo processo concursal se iniciará com a existência de habitações municipais disponíveis.

3 — Verificando-se alterações à candidatura apresentada, nomeadamente por alteração de residência, composição do agregado familiar, valor dos rendimentos, entre outros, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros dos dados atualizados, através do preenchimento de formulário adequado, para que o processo se mantenha sempre atualizado.

Artigo 20.º

Forma da atribuição

1 — A atribuição das habitações municipais é feita mediante deliberação da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, devidamente fundamentada numa proposta técnica do júri nomeado para o efeito — lista definitiva —, em conformidade com as regras definidas no presente Regulamento Municipal.

2 — A atribuição de habitação municipal e a sua aceitação formalizase mediante a outorga, entre o Município e o representante do agregado familiar, do respetivo título de ocupação da habitação municipal.

3 — Os títulos de ocupação das habitações municipais revestem a forma de contrato, assumindo estes títulos natureza de instrumento de direito administrativo.

4 — Os títulos de ocupação das habitações municipais ficam sujeitos às normas e condições resultantes do presente Regulamento Municipal, encontrando-se, ainda, sujeitos às regras do regime de arrendamento apoiado e às demais aplicáveis em matéria de habitação social de entidades públicas, bem como às regras aplicáveis aos atos e contratos administrativos.

Artigo 21.º

Contrato de arrendamento

A formalização da aceitação da habitação municipal é efetuada por outorga de contrato de arrendamento, regulando-se pelo disposto nos artigos 17.º e 18.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Artigo 22.º Duração e renovação do contrato Quanto a esta matéria aplica-se o regime vertido no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

SECÇÃO II

Das rendas

Artigo 23.º

Renda

1 — A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, sendo que o seu pagamento corresponde à contrapartida pela utilização da habitação municipal.

2 — A renda inicial é calculada mediante a fórmula legalmente consagrada e tendo em conta os rendimentos do agregado familiar.

3 — Para determinação do valor da renda em regime de arrendamento apoiado os agregados familiares terão de apresentar os rendimentos de todos os elementos do agregado familiar.

4 — Quando, em função da fórmula a aplicar, o valor da renda não corresponda a uma quantia certa em euros, a mesma é arredondada para a unidade de euro imediatamente superior.

Artigo 24.º

Pagamento da renda

1 — A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e deve ser paga até ao oitavo dia subsequente. Caso o oitavo dia não seja útil, a data limite passa para o primeiro dia útil seguinte. Não ocorrendo o pagamento neste prazo, quando efetuado, será acrescido de juros de mora à taxa legal em vigor.

2 — O pagamento é efetuado nos serviços municipais designados para o efeito.

3 — Decorrido o prazo do número anterior, os titulares da ocupação da habitação municipal encontram-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

4 — Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do titular da ocupação da habitação municipal, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 25.º

Incumprimento do dever de pagamento das rendas

1 — Existindo incumprimento do dever de pagamento da renda, a Câmara Municipal encontra-se no direito de fazer operar a resolução do arrendamento nos termos da lei.

2 — O disposto no número anterior não prejudica a celebração de um acordo de liquidação de dívida.

Artigo 26.º

Atualização da renda

1 — As rendas são objeto de atualização anual, atento o regime consagrado no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e de acordo com os coeficientes de atualizações legais vigentes.

2 — A não atualização da renda, por motivo imputável ao Município, impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

Artigo 27.º

Reavaliação da renda

1 — A Câmara Municipal procede a cada três anos, no mínimo, à reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda, regendo-se este procedimento pelo regime consagrado no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — Para efeitos da reavaliação da renda serão tidos em consideração os rendimentos do agregado familiar residente na habitação e do estado de conservação, sendo ponderados os níveis de conservação previstos na legislação.

3 — Nas situações em que da vistoria técnica à habitação, resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao titular da ocupação da habitação ou ao seu agregado familiar, não há lugar a reavaliação da renda, nos termos do número anterior.

4 — Para a reavaliação do valor da renda, os titulares da ocupação da habitação municipal encontram-se obrigados a declarar, à Câmara Municipal, os rendimentos do agregado familiar.

5 — Para efeitos do previsto no presente artigo, a Câmara Municipal pode, a todo o tempo, solicitar aos titulares da ocupação da habitação municipal os documentos, informações e elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a reavaliação da renda, devendo aqueles entregar, à Câmara Municipal, os elementos solicitados no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

6 — A apresentação dos elementos indicados no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que os titulares da ocupação do fogo prestem 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 sua redação atual.

7 — O incumprimento do disposto nos n.os 4 e 5 do presente artigo, por falta de apresentação de elementos ou por falsa declaração de rendimentos, determina a reavaliação para o valor máximo aplicável em regime de renda condicionada, sem prejuízo de constituir fundamento para a Câmara Municipal poder determinar a cessação do arrendamento, nos termos da lei e do presente Regulamento Municipal.

Artigo 28.º

Revisão da renda

1 — A pedido do titular da ocupação da habitação municipal, nos termos do disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, há lugar à revisão da renda nas seguintes situações:

- a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o interessado comunicar e comprovar o facto à Câmara Municipal;
- b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, 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 da Câmara Municipal, com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3 — Para efeitos do previsto no n.º 1 do presente artigo, a renda só será revista quando se verifique uma alteração (aumento ou redução) de, pelo menos, 15 % do valor do rendimento mensal bruto do agregado familiar, sendo que da revisão poderá resultar uma alteração do valor da renda em alta ou em baixa.

4 — Para efeitos do consagrado no presente artigo, a Câmara Municipal pode, a todo o tempo, solicitar, aos titulares da ocupação da habitação, os documentos, informações e elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, devendo aqueles entregar, à Câmara Municipal, os elementos solicitados no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

5 — A apresentação dos elementos indicados no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que os titulares da ocupação da habitação prestem 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 sua redação atual.

6 — O incumprimento do disposto no número anterior, por falta de apresentação dos documentos solicitados ou por falsa declaração de rendimentos, confere, à Câmara Municipal, quando da revisão da renda resulte o seu aumento, o direito de exigir ao titular da ocupação da habitação, o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração, atento o disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 29.º

Presunção de rendimentos

1 — Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável e não haja prova documental que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado, sempre que:

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

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, os serviços municipais competentes elaboram relatório técnico, apresentando os respetivos factos e indícios.

3 — A presunção referida no n.º 1 do presente artigo é elidível mediante a apresentação de prova em contrário por parte do titular da ocupação da habitação, no prazo de dez dias úteis.

4 — A presunção do rendimento mensal bruto do agregado familiar tem como indicador o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) que se encontre em vigor e será indexada à RMMG por frações com intervalos de 25 %. Artigo 30.º Aplicação da nova renda A renda atualizada, reavaliada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo titular da ocupação da habitação, da comunicação da Câmara Municipal com o novo valor a cobrar.

SECÇÃO III

Da sua ocupação

Artigo 31.º

Titularidade

1 — O direito de utilização e ocupação das habitações municipais é atribuído aos representantes de cada agregado familiar, a quem será entregue a titularidade da ocupação da habitação.

2 — Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída a ambos os elementos, constando os mesmos do respetivo título de ocupação.

3 — Os titulares da ocupação da habitação são inteiramente responsáveis pela sua utilização, bem como pelo seu agregado familiar.

4 — As ocupações das habitações são tituladas por contrato de arrendamento conforme dispõe o artigo 21.º do presente Regulamento Municipal.

Artigo 32.º

Destino da habitação

1 — As habitações municipais destinam-se, exclusivamente, a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas, não podendo ser-lhe dado outro fim que não o doméstico.

2 — Nas habitações é expressamente interdito o exercício de qualquer atividade industrial, comercial ou de serviços.

3 — A prática na habitação de qualquer atividade profissional pelos titulares da ocupação ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Câmara Municipal.

4 — A autorização prevista no número anterior só poderá ser concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial da utilização da habitação, previsto no n.º 1 do presente artigo e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

5 — A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida neste âmbito, caso o exercício da atividade admitida em questão se revele passível de constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 33.º

Ocupação efetiva

1 — Os titulares da ocupação da habitação e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação que lhes seja atribuída no prazo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

2 — A não ocupação efetiva da habitação, no prazo previsto no número anterior, sem motivo atendível, determinará a caducidade imediata da atribuição, ficando a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros investida no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

Artigo 34.º

Residência permanente

1 — Os titulares da ocupação da habitação e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na habitação que lhes estiver atribuída.

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 e centralizada a sua vida e economia doméstica com estabilidade e por forma duradoura.

3 — Considera-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva na habitação, nem a utiliza em permanência, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua vida familiar e economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local, designadamente quando, de forma sistemática, não pernoitem na habitação, nem dela façam uso como sua residência permanente.

4 — Para efeitos do previsto no número anterior, constituem, indícios de não residência permanente e efetiva na habitação, nomeadamente, os seguintes:

- a) Quando o agregado familiar nunca esteja presente na habitação, com ausência sistemática dos seus elementos, conforme resulte de diligências realizadas no local, em diferentes datas e períodos do dia pelos serviços municipais;
- b) Ausência de consumos de água, eletricidade e/ou gás, por um período superior a seis meses;
- c) Registo, por um período superior a seis meses, de níveis mínimos de consumos de água, eletricidade e/ou gás, não condicentes com um normal uso habitacional, tendo como referência a média do serviço e do histórico daquela habitação;
- d) Inexistência de fornecimento de serviços essenciais de água, eletricidade e gás à habitação em questão;
- e) Caixa de correio, sistemática e visivelmente lotada, com notória falta de utilização pelo respetivo agregado;

f) Outras informações recolhidas ou fornecidas por entidades e autoridades públicas que indiquem ou demonstrem a não utilização da habitação pelo agregado familiar.

5 — Os serviços municipais, quando se encontrarem munidos de indícios ou elementos devidamente documentados que evidenciem de forma adequada e razoável que o agregado não mantém residência permanente e efetiva na habitação, realizam um relatório da situação, com descritivo das diligências realizadas e dos indícios apurados e respetiva aplicação e subsunção à presunção de não residência efetiva na habitação prevista no n.º 4 do presente artigo, devidamente fundamentada, a apreciar pela Câmara Municipal.

6 — A não residência permanente e efetiva na habitação e a sua não utilização têm as consequências previstas no presente Regulamento Municipal e na lei, nomeadamente no que respeita à cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação, desencadeando-se o respetivo procedimento para o efeito.

Artigo 35.º

Pessoas que podem residir na habitação

Na habitação atribuída, para além do titular da ocupação, podem residir:

a) Os elementos que constam no processo de candidatura que culminou com a atribuição de uma habitação municipal ajustável ao pedido;

b) Pessoa que, por motivos justificados, se encontre autorizada pela Câmara Municipal a aí residir, nomeadamente, pessoa relativamente à qual, por força da lei, viva em comunhão de mesa e habitação com o titular da ocupação da habitação e tenha estabelecido com ele uma vivência comum de entreajuda e partilha de recursos por razões escolares, laborais, de saúde ou outros, nos termos do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Artigo 36.º

Alterações do agregado familiar

1 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pela Câmara Municipal, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais terão, obrigatoriamente, de ser comunicadas, por escrito, para atualização:

- a) Nascimento de descendentes do titular da ocupação da habitação;
- b) Constituição do vínculo de adoção, pelo titular da ocupação da habitação;
- c) Casamento ou constituição do vínculo de união de facto, nos termos da lei;
- d) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do titular da ocupação da habitação;
- e) Integração no agregado familiar de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada.

2 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos respetivos documentos comprovativos, sendo dispensados quando sejam do conhecimento dos serviços municipais, averbando-se esse facto.

3 — A verificação de algumas das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para habitação com tipologia mais adequada à sua nova composição, caso se verifique disponibilidade para o efeito.

4 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos deverão prover por uma alternativa habitacional distinta e deixar de utilizar a habitação.

5 — Nas situações de conflito conjugal, o casal terá que recorrer às instâncias legais e judiciais adequadas para definir o direito à casa de morada da família, sendo o respetivo título de ocupação averbado em conformidade, não havendo lugar a desdobramento do agregado familiar.

6 — Nas situações de cotitularidade, caso se verifique a morte ou a ausência definitiva de um dos titulares, o título concentra-se no cotitular que permanece na habitação, assumindo este

todas as responsabilidades inerentes à titularidade do fogo e, caso não pretenda permanecer na habitação, deve comunicar à Câmara Municipal e proceder à entrega das chaves, sendo, no entanto, responsável por qualquer dívida ao Município vencida à data e relacionada com a utilização da habitação.

Artigo 37.º

Proibição de cedência

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

2 — É, ainda, expressamente proibido aos titulares da ocupação da habitação permitir a residência definitiva na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito, sob pena de ser ordenada a desocupação da habitação ao ocupante abusivo.

Artigo 38.º

Regime excecional de autorização de permanência temporária

1 — Quando não existam rendas vencidas e não pagas e a tipologia da habitação se adequar, poderá ser autorizada, mediante requerimento do titular da ocupação por escrito e devidamente fundamentado, a permanência temporária de uma determinada pessoa que não pertença ao agregado familiar.

2 — O período de autorização de permanência será fixado por tempo determinado, até ao máximo de seis meses, devidamente fundamentado consoante o motivo que determina a necessidade de permanência dessa pessoa estranha ao agregado.

3 — Findo o prazo da autorização, esta será obrigatoriamente reavaliada pelos serviços caso o motivo que a determinou ainda perdure, sendo que em caso de necessidade de renovação da

autorização de permanência, a soma dos períodos não poderá exceder um período global correspondente a doze meses, após o que o ocupante deverá deixar a habitação.

4 — Em caso de renovação da autorização de permanência na habitação, nos termos do número anterior do presente artigo, os rendimentos do elemento autorizado serão tidos em consideração para efeitos de cálculo de renda, a partir da renovação.

5 — A autorização de permanência prevista no presente artigo poderá, mediante requerimento fundamentado dos interessados, ser convertida em autorização de coabitação, nos termos do artigo seguinte, desde que a necessidade de permanência se tenha, comprovadamente, convertido numa situação definitiva e imperiosa e seja adequada à tipologia da habitação.

6 — A competência para decidir neste âmbito pertence ao Presidente da Câmara ou Vereador, com competências delegadas neste âmbito.

Artigo 39.º

Coabitação

1 — Só são admitidos os casos de coabitação expressamente previstos no presente Regulamento Municipal, nomeadamente no artigo anterior e que se encontrem devidamente autorizados.

2 — Os rendimentos do coabitante são tidos em consideração, para efeitos de cálculo da renda, a partir da data da autorização de coabitação e revisão da mesma, quando aplicável.

3 — Todos os pedidos de integração ou indicação de saída de elementos em situação de coabitação devem, obrigatoriamente, ser comunicados, por escrito, à Câmara Municipal.

Artigo 40.º

Transmissão da titularidade de ocupação da habitação

1 — A titularidade da ocupação da habitação só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros.

2 — A transmissão da titularidade da habitação só é admitida nas seguintes situações:

- a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;
- b) Morte de um dos titulares;
- c) Ausência permanente e definitiva de um dos titulares da ocupação da habitação, bem como a sua incapacidade.

3 — A transmissão da titularidade da ocupação da habitação implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes e é formalizada através da realização de averbamento ao respetivo título.

4 — O direito à transmissão da titularidade da ocupação da habitação não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

5 — A transmissão da titularidade da ocupação da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada, apenas, quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de atribuição e manutenção da habitação, nos termos do presente Regulamento Municipal.

6 — Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar, à Câmara Municipal, os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de trinta dias a contar da verificação do facto.

7 — No caso de cotitularidades nunca haverá lugar a transmissão enquanto sobreviver um dos cotitulares, havendo, contudo, e verificando-se uma das situações previstas no n.º 2 do presente artigo, averbamento ao título de ocupação para atualização do mesmo.

Artigo 41.º

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

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

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

3 — Na falta de acordo e em ambos os casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

4 — A Câmara Municipal deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão ou de concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil.

Artigo 42.º

Transmissão por morte

1 — O direito de ocupação da habitação não caduca por morte do respetivo titular quando lhe sobreviva cônjuge com residênci na habitação ou pessoa que vivesse com o titular em união de facto, constituída nos termos da lei, sendo, nesse caso, a titularidade da habitação objeto de transmissão para a pessoa em causa.

2 — Em caso de morte do titular da ocupação da habitação e na falta das pessoas indicadas no número anterior, a Câmara Municipal pode autorizar, excecionalmente e, por uma única vez, a transmissão da titularidade da habitação para elemento do agregado familiar maior de idade, devidamente inscrito desde o início da atribuição, desde que reúna as condições de atribuição e manutenção da titularidade da habitação, nos termos do previsto no presente Regulamento Municipal.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, quando o interessado for descendente do titular da ocupação da habitação, ficam sempre salvaguardados os casos em que o vínculo de filiação tenha sido estabelecido em momento posterior à atribuição da habitação.

4 — Para efeitos do previsto nos números anteriores, havendo várias pessoas com direito à transmissão em igualdade de circunstâncias, a titularidade da habitação municipal transmite-se para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho.

Artigo 43.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade de um dos titulares da habitação

1 — A ausência permanente e definitiva do titular da ocupação de uma habitação municipal, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da titularidade da habitação, a favor do seu cônjuge ou unido de facto ou, na falta deste, a favor da pessoa que, fazendo parte do agregado familiar e se encontre inscrita desde o início da atribuição, por ele seja indicada.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pelo titular, a Câmara Municipal escolhe, de entre os elementos que integrem o agregado familiar desde o início da atribuição, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir a titularidade da ocupação.

SECÇÃO IV

Das responsabilidades do Município

Artigo 44.º

Deveres do Município

1 — No âmbito da gestão do parque de habitação social municipal, a Câmara Municipal tem, designadamente, os seguintes deveres gerais:

- a) Promover a gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prestação de um serviço público de habitação em regime de arrendamento apoiado;
- b) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares, nos termos da lei e do presente Regulamento Municipal;
- c) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei;
- d) Assegurar que os titulares da ocupação da habitação assumam a limpeza, manutenção e conservação dos espaços comuns;
- e) Atuar segundo as regras da boa-fé e os princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade na prossecução do interesse público;
- f) Gerir o património habitacional municipal numa ótica de sustentabilidade e interesse público e assegurar, nos termos legais aplicáveis, as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

2 — À Câmara Municipal e para efeitos da prossecução dos deveres previstos no número anterior, no âmbito da gestão do parque de habitação social municipal, assistem os direitos de monitorizar a utilização das respetivas habitações e de garantir e fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento Municipal.

Artigo 45.º

Obras de conservação e reparação

1 — À Câmara Municipal compete realizar as obras de conservação dos prédios de habitação social ao nível das estruturas, partes comuns, se houver, coberturas e fachadas, bem como executar os trabalhos de reparação que neste âmbito se afigurem como necessários.

2 — Cabe, ainda, à Câmara Municipal realizar obras de conservação ou reparação no interior das habitações que se afigurem como necessárias ao nível das infraestruturas.

3 — Ficam excecionadas do âmbito de aplicação do presente artigo todas as reparações ou obras de conservação derivadas de uma utilização e conduta indevida ou negligente por parte dos titulares e moradores da habitação, bem como de atos praticados por seus familiares ou pessoas pelos quais sejam responsáveis.

4 — Previamente à realização das obras previstas no presente artigo, a Câmara Municipal comunicará aos titulares da ocupação da habitação municipal, a natureza das mesmas e data da sua realização com a devida antecedência.

SECÇÃO V

Das responsabilidades dos titulares da ocupação das habitações municipais

Artigo 46.º

Obrigações e deveres dos titulares da ocupação da habitação

1 — Sem prejuízo das demais previstas na lei e no contrato são, designadamente, obrigações dos titulares da ocupação das habitações municipais:

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias, à Câmara Municipal, nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

b) Residir e utilizar a habitação a título permanente e de forma contínua, 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 da Câmara Municipal, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

c) Avisar, em tempo útil, os serviços competentes da Câmara Municipal, sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos ao mesmo e/ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar qualquer tipo de obras na habitação sem prévio conhecimento e autorização escrita da Câmara Municipal.

2 — São deveres dos titulares da ocupação e dos moradores da habitação municipal:

- a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;
- b) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários sempre que solicitados pela Câmara Municipal, no âmbito da gestão do parque habitacional do Município;
- c) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no respetivo título de ocupação;
- d) Conservar a instalação elétrica, bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- e) Não proporcionar hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos decorrentes da titularidade da ocupação da habitação;
- f) Manter a habitação em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
- g) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoquem na habitação;
- h) No final da ocupação da habitação, restituí-la no estado em que a recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, designadamente, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização, ficando obrigado a indemnizar o Município de todos os prejuízos que se verifiquem;
- i) Utilizar a habitação de acordo com a lei e a ordem pública;
- j) Pautar a sua conduta pelos princípios do respeito e da urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da sua utilização da habitação;
- k) Não 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.

3 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, para além dos titulares da ocupação da habitação e moradores das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente o imóvel, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente Regulamento Municipal, sendo os titulares da ocupação da habitação municipal sempre responsáveis, ainda que solidariamente, pelos comportamentos daqueles.

4 — Os deveres previstos pelo presente Regulamento Municipal, para os titulares da ocupação da habitação municipal, são extensíveis aos restantes elementos do respetivo agregado familiar.

Artigo 47.º

Obras nas habitações municipais

1 — Os titulares da ocupação da habitação só podem realizar obras no seu interior desde que as mesmas se encontrem devidamente autorizadas pela Câmara Municipal, por escrito e mediante requerimento dos interessados, nos termos previstos no presente artigo.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior só será autorizada a realização de obras, desde que, cumulativamente, se encontrem reunidos os seguintes requisitos:

- a) As obras pretendidas não contendam com a finalidade a que se destina a habitação;
- b) As obras pretendidas não alterem as características físicas, número de divisões e tipologia da habitação;
- c) As obras sejam executadas com observância e em cumprimento das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) As obras não afetem, nem prejudiquem as habitações, nem alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel, bem como a estabilidade e segurança do imóvel.

3 — É expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura existente, a natureza e cor dos materiais de

revestimento exterior e o seu arranjo estético, bem como aquelas de que resulte aumento da área de pavimento ou de implantação ou de cércea.

4 — Os titulares da ocupação da habitação podem, desde que previamente autorizados pela Câmara Municipal, mediante requerimento do interessado, realizar, a suas expensas, pequenas obras de conservação ou reparação, que sejam da sua responsabilidade, nomeadamente:

- a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha ou outros desta natureza;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores.

5 — A realização de obras nas habitações encontra-se sempre sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis para o efeito, devendo os interessados munir-se dos respetivos títulos habilitantes exigíveis para tal.

6 — Depois de obtida a respetiva autorização por parte da Câmara Municipal, os titulares da ocupação da habitação deverão, previamente ao início das respetivas obras, comunicar a data de início dos trabalhos e a duração dos mesmos.

7 — As benfeitorias e obras de conservação realizadas na habitação integram-se no edificado e reverterem para o Município, não conferindo direito a qualquer tipo de compensação ou indemnização em caso de cessação do arrendamento e da utilização da habitação.

SECÇÃO VI

Da cessação do arrendamento municipal

Artigo 48.º

Causas de cessação do direito de ocupação da habitação municipal

Nos termos e para os efeitos do presente Regulamento Municipal são causas de cessação do arrendamento municipal e consequente direito de ocupação da habitação:

- a) A resolução pelo Município;
- b) A renúncia pelos titulares da ocupação da habitação;
- c) A revogação por acordo entre os titulares da ocupação da habitação e o Município de Macedo de Cavaleiros;
- d) As demais causas previstas por lei.

Artigo 49.º

Resolução pelo Município

1 — Além de outras causas previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e em outras disposições legais aplicáveis, nomeadamente os artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento pelo Município:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no n.º 1 do artigo 46.º do presente Regulamento Municipal pelo titular da ocupação da habitação ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento da existência de uma das seguintes situações de impedimento, designadamente quando o titular da ocupação da habitação ou qualquer membro do agregado familiar:
 - i) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
 - ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

iii) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

iv) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, 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 da Câmara Municipal.

2 — É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) 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;

d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;

f) A violação reiterada e grave dos deveres que sobre os titulares da ocupação e os moradores da habitação municipal recaiam nos termos gerais da lei e dos demais resultantes do presente Regulamento Municipal.

3 — É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil.

4 — É, ainda, inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.

5 — A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

6 — Na comunicação referida no número anterior, a Câmara Municipal deve fixar o prazo 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.

7 — Para efeitos do presente artigo, a Câmara Municipal, por regra, ordena a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação aos titulares da ocupação e respetivo agregado, sem prejuízo de poder determinar essa cessação, apenas, a um dos elementos do agregado familiar, quando assim se justificar e demonstrar como proporcional e adequado, ficando esse elemento destituído do direito de ocupar e utilizar a habitação.

Artigo 50.º

Renúncia e revogação

1 — Os títulos de ocupação das habitações municipais poderão ser, a todo o tempo, objeto de renúncia, mediante declaração escrita apresentada pelos titulares do respetivo direito de ocupação.

2 — Nos termos do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, considera-se haver renúncia do titular da ocupação da habitação ao seu arrendamento quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do Município, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, alínea b) do artigo 46.º e de acordo com o regime do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º

32/2016, de 24 de agosto, 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 titular da ocupação da habitação ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do Município devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente à habitação municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

4 — A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que a Câmara Municipal 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 arrendamento;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o titular da ocupação do fogo 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.

5 — A cessação do arrendamento por renúncia concretiza-se no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 3 do presente artigo e confere, à Câmara Municipal, 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 referido na alínea c) do número anterior.

6 — Os títulos de ocupação das habitações poderão ser objeto de revogação mediante mútuo acordo das partes, por escrito, o qual pode ser realizado a todo o tempo.

Artigo 51.º

Procedimento de cessação do arrendamento municipal

1 — A cessação do arrendamento municipal e respetivo direito de ocupação e utilização da habitação é determinada aos seus titulares, mediante comunicação onde, fundamentadamente, se invoquem os respetivos motivos e causas, nos termos do previsto no presente Regulamento Municipal e da lei.

2 — Para efeitos da cessação do arrendamento municipal e respetivo direito de ocupação da habitação é sempre garantida a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 — Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.

4 — A comunicação referida no número anterior constitui base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

5 — Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

6 — Se, aquando do acesso à habitação pela Câmara Municipal, subsequente a qualquer caso de cessação do arrendamento, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao titular da ocupação do fogo nos termos da lei ou do contrato, a Câmara Municipal tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 5 %.

Artigo 52.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à Câmara Municipal, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 — As decisões relativas ao despejo são competência da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros.

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 situação de cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação 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/titular da ocupação da habitação municipal.

CAPÍTULO III

Apoio social ao arrendamento

Artigo 53.º

Objeto

1 — Este capítulo regula os princípios gerais de acesso ao regime de apoio financeiro ao arrendamento de habitações, para residência permanente, por munícipes de estratos sociais desfavorecidos, quando não seja possível garantir resposta de alojamento em habitação social municipal por parte da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, definindo-se, designadamente, as condições de acesso, os critérios de atribuição e o modo de determinação do valor do subsídio a atribuir.

2 — O apoio financeiro ao arrendamento habitacional consiste na atribuição de um subsídio destinado a comparticipar o pagamento mensal da renda, no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre.

3 — O apoio à habitação prestado neste âmbito é temporário, destinando-se a candidatos/agregados com dificuldades económicas graves, que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar a totalidade do valor da renda de uma habitação adequada às suas necessidades ou do seu agregado familiar.

4 — O apoio previsto reveste a natureza de subsídio personalizado, intransmissível, periódico e insuscetível de ser constitutivo de direitos.

SECÇÃO I

Do acesso, instrução e atribuição do apoio

SUBSECÇÃO I

Acesso

Artigo 54.º

Condições de acesso

1 — O acesso ao apoio previsto no presente capítulo é regulado pelos mesmos critérios da habitação social municipal previstos no artigo 7.º do presente Regulamento Municipal, com as especificidades previstas no presente artigo.

2 — No que se refere ao requisito previsto no n.º 1, alínea g) do artigo 7.º do presente Regulamento Municipal, apenas pode candidatar-se a este apoio quem tiver um rendimento per capita igual ou inferior a 65 % do Indexante de Apoios Sociais (IAS).

3 — Condicionados à especificidade da alínea anterior podem, ainda, aceder a este apoio os candidatos que se encontrem na situação descrita no artigo 18.º do presente Regulamento Municipal.

4 — Quem beneficiar deste apoio deixa de integrar a lista a que se refere o artigo 18.º do presente Regulamento Municipal.

Artigo 55.º

Impedimentos

1 — É impedimento ao acesso deste apoio, quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;

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

d) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação municipal haja, no período de 5 (cinco) anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas ou omitida informação relevante à Câmara Municipal;

e) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela Câmara Municipal, seja titular de dívida vencida e não paga à Câmara Municipal, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual.

2 — Aos impedimentos referidos acresce, ainda, a circunstância de o arrendatário beneficiário ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral do senhorio.

SUBSECÇÃO II

Instrução do pedido

Artigo 56.º

Pedido de apoio

1 — O pedido de apoio é apresentado na Câmara Municipal, mediante preenchimento de formulário próprio, acompanhado da respetiva documentação discriminada no artigo seguinte.

2 — A Câmara Municipal fixa o prazo de candidatura e demais regras, mediante a publicitação por meio adequado.

Artigo 57.º

Instrução do pedido

1 — O pedido deve, obrigatoriamente, ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cartão de cidadão/B.I., cartão de contribuinte, cartão de beneficiário da Segurança Social e cartão de eleitor, de cada um dos elementos do agregado familiar;
- b) Certidão onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, domicílio fiscal e respetivas datas de inscrição;
- c) Documento comprovativo do tempo de residência e recenseamento do requerente no concelho de Macedo de Cavaleiros emitido pela Junta de Freguesia respetiva;
- d) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação do último ano fiscal aplicável ou de outras fontes de rendimento. No caso de não obrigatoriedade de apresentação da declaração de IRS, declaração negativa de rendimentos passada pela repartição de Finanças;
- e) Relativamente a elementos que exerçam atividade laboral: os 2 últimos recibos do vencimento líquido relativo a cada um dos elementos do agregado que exerça profissão remunerada, bem como extrato de remunerações da Segurança Social;
- f) Relativamente a elementos desempregados: extrato de remunerações emitido pela Segurança Social (histórico dos descontos) e, ainda, declaração da Segurança Social, referindo se auferiu alguma prestação social;
- g) Relativamente a beneficiários de RSI: declaração da Segurança Social com a referência do valor auferido e respetivo agregado;
- h) Relativamente a elementos Reformados: comprovativos de todas as reformas ou pensões auferidas no ano corrente, complemento solidário para idosos, passado pelas diferentes entidades, designadamente, Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações ou outras;

i) Relativamente a elementos estudantes que não exerçam atividade laboral: comprovativo de frequência de estabelecimento de ensino, assim como de valores auferidos por bolsas de formação;

j) Relativamente a elementos com doença prolongada ou invalidez: documento médico comprovativo da situação certificada pelo Sistema de Verificação de Incapacidade (SVI) e declaração de rendimentos de pensões;

k) Cópia do contrato de arrendamento, participado ao serviço de local de Finanças;

l) O candidato que, ainda, não tenha formalizado o contrato de arrendamento tem de apresentar cópia de contrato-promessa de arrendamento, ficando obrigado a apresentar o contrato definitivo, aquando da aceitação do subsídio prevista no artigo 60.º do presente Regulamento Municipal.

2 — A documentação válida que se encontre na posse dos serviços municipais fica dispensada de apresentação, competindo aos serviços competentes replicá-la, nos limites legais, para o processo de candidatura, devendo o candidato identificar esse facto.

SUBSECÇÃO III

Atribuição do subsídio

Artigo 58.º

Critérios de atribuição do subsídio

1 — Os pedidos de apoio serão apreciados à luz da variável 5 (tempo de residência no concelho) e da variável 9 (escalão de rendimento per capita indexado ao IAS) da tabela de classificação constante do Anexo I ao presente Regulamento Municipal, competindo ao júri nomeado para o efeito desenvolver todos esses procedimentos, propondo, a final, a atribuição de subsídio em resultado da ordenação dos candidatos e do montante disponível referido no artigo seguinte.

2 — A decisão final de atribuição do subsídio compete à Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros.

3 — Verificando-se empate na classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Prevalece a candidatura proveniente da lista a que se refere o artigo 18.º do presente Regulamento Municipal;
- b) Prevalece a candidatura que tiver melhor pontuação na variável 9 da tabela de classificação constante do Anexo I;
- c) Prevalece a candidatura cuja média que compõem o agregado familiar seja menor.

Artigo 59.º

Limites do apoio e adequação da tipologia da habitação e renda-padrão

1 — Aquando da aprovação dos documentos previsionais, a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros fixa o montante a afetar a este regime de apoio.

2 — O montante referido no número anterior constitui limite à atribuição de benefícios neste âmbito e a falta de disponibilidade de verbas constitui fundamento bastante para a não atribuição do subsídio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento Municipal.

3 — A atribuição do subsídio neste âmbito terá em conta a tipologia adequada à composição do agregado familiar e a renda-padrão desse mesmo fogo, conforme tabelas constantes do Anexo II e Anexo III do presente Regulamento Municipal.

4 — Os valores da renda-padrão são objeto de atualização por parte da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, a cada período de 03 (três) anos.

Artigo 60.º

Formalização da atribuição

A atribuição do apoio à habitação será notificada aos candidatos, os quais deverão dirigir-se aos serviços competentes da Câmara Municipal para aí formalizarem a aceitação do apoio, entrando em vigor no mês seguinte à data de aceitação.

Artigo 61.º

Fixação e montante do subsídio a atribuir

1 — O subsídio corresponde à diferença obtida entre o valor da renda apoiada em habitação social municipal adequada ao agregado familiar em processo de candidatura e o valor da renda-padrão fixado no Anexo III ao presente Regulamento Municipal ou ao valor da renda do contrato de arrendamento que consta no processo de candidatura, se este for inferior à renda-padrão.

2 — O montante máximo do subsídio a atribuir varia em função dos escalões de rendimento per capita mencionados na variável 9 da tabela de classificação constante do Anexo I ao presente Regulamento Municipal, aplicando-se-lhe os seguintes percentuais:

- a) Para o 1.º escalão — máximo de 40 % sobre a diferença obtida;
- b) Para o 2.º escalão — máximo de 35 % sobre a diferença obtida;
- c) Para o 3.º escalão — máximo de 30 % sobre a diferença obtida.

3 — Os candidatos com idade até 30 anos beneficiam de uma majoração de 25 % no montante do subsídio a que tenham direito.

Artigo 62.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

1 — O subsídio é atribuído por um período de 12 (doze) meses, com o máximo de 2 (duas) renovações, por igual período.

2 — O beneficiário deve atualizar anualmente o pedido apresentado, com antecedência mínima de 60 dias da data do seu termo, sendo que a renovação do apoio concedido depende da verificação dos critérios de atribuição que se encontrem em vigor a essa data.

3 — Na sua renovação, os subsídios atribuídos serão automaticamente reduzidos em 25 % para a primeira renovação e 50 % para a segunda renovação.

4 — O apoio ao arrendamento atribuído a munícipes com idade igual ou superior a 65 anos ou com idade inferior, desde que portadores de deficiência, de incapacidade permanente e definitiva

(invalidez absoluta), está sujeito ao limite máximo de três renovações, não sendo objeto de reduções.

5 — Terminado o período de concessão deste apoio, o mesmo beneficiário só poderá candidatar-se a novo apoio decorridos 2 (dois) anos.

Artigo 63.º

Modo de processamento e entrega do subsídio

1 — O apoio será pago ao beneficiário mensalmente, entre o dia 1 (um) e o dia 6 (seis) de cada mês, por transferência bancária ou cheque.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o beneficiário tem de entregar, até ao dia quinze de cada mês, nos serviços municipais competentes, o original do recibo comprovativo do pagamento ao senhorio da última renda vencida, o qual lhe será restituído, depois de obtida cópia a arquivar no respetivo processo individual.

SECÇÃO II

Cessação, suspensão do apoio e mudança do arrendado

Artigo 64.º

Cessação

1 — A Câmara Municipal poderá fazer cessar a atribuição de subsídio verificado qualquer dos fundamentos de resolução previstos no capítulo anterior, com as devidas adaptações.

2 — Constitui, ainda, fundamento de resolução, pela Câmara Municipal, do apoio atribuído neste âmbito, a falta de comparência injustificada do arrendatário a quaisquer convocatórias efetuadas pela primeira, bem como o previsto no artigo seguinte.

3 — A cessação definitiva do apoio opera por mera comunicação ao beneficiário do apoio, após audiência prévia.

Artigo 65.º

Suspensão dos apoios

1 — O apoio será automaticamente suspenso no dia seguinte ao último dia do prazo para cumprimento da obrigação de entrega do recibo comprovativo do pagamento da renda pelo arrendatário beneficiário, nos termos do artigo 63.º do presente Regulamento Municipal.

2 — A duração máxima da suspensão é de 3 (três) meses a contar dessa data.

3 — A mora superior a três meses na obrigação prevista no n.º 1 do presente artigo conduz à cessação do apoio concedido.

4 — Durante o período de suspensão pode o beneficiário retomar os apoios que lhe foram atribuídos, bastando para o efeito apresentar os documentos correspondentes em falta.

5 — O apoio não pode estar suspenso na data da renovação da atribuição do subsídio, sob pena de perda dos benefícios ainda não recebidos e indeferimento liminar da renovação.

Artigo 66.º

Mudança de arrendado

1 — A mudança de residência do beneficiário para novo arrendado, durante o prazo de vigência do apoio, obriga-o à apresentação de requerimento em que formule tal pedido, mantendo-se a aplicação do regime de reduções relativo às renovações do apoio concedido previsto pelo presente Regulamento Municipal.

2 — Para o efeito da concessão de apoio após mudança de habitação, deverá o beneficiário fazer prova do cumprimento das obrigações contratuais no âmbito do contrato de arrendamento anterior, entregando, para o efeito, declaração do anterior senhorio nesse sentido, sob pena de não aceitação da nova candidatura e perda do subsídio anteriormente atribuído.

3 — A mudança de arrendado não poderá implicar a disponibilização de apoio de montante superior ao anteriormente concedido.

CAPÍTULO IV

Apoio à recuperação e reabilitação de habitações degradadas no concelho

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 67.º

Objeto

1 — Este capítulo regula as regras de atribuição, pela Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, de apoio financeiro à recuperação e reabilitação de habitações degradadas existentes no concelho, a pessoas ou agregados familiares em situação de carência económica.

2 — O apoio à recuperação ou reabilitação de habitações degradadas cinge-se àquelas que funcionam como habitação permanente do agregado familiar que beneficia do apoio, entendida esta como aquela onde o requerente e o seu agregado familiar mantém estabilizado o seu centro de vida familiar.

Artigo 68.º

Condições de acesso

Podem requerer os apoios previstos no presente capítulo, o indivíduo ou o agregado familiar que se encontre nas seguintes condições:

- a) Residir e ser eleitor na área de uma das freguesias do município de Macedo de Cavaleiros há, pelo menos, 05 (cinco) anos;
- b) Ser titular de rendimentos iguais ou inferiores ao valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) em vigor à data do pedido;
- c) O pedido de apoio se destinar à habitação permanente do requerente;
- d) Não possuir o requerente ou qualquer membro do agregado familiar outro bem imóvel destinado a habitação;

e) Ser o edifício objeto do pedido, propriedade exclusiva do requerente ou de um dos membros do seu agregado familiar;

f) O requerente ou qualquer membro do agregado familiar não beneficiem de qualquer outro apoio social para o mesmo fim, com exceção do Rendimento Social de Inserção e dos abonos de família.

Artigo 69.º

Tipo e natureza do apoio

1 — O apoio, objeto do presente capítulo, é financeiro e destina-se à aquisição de materiais necessários à realização de obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade e que contemplem, designadamente, as seguintes situações:

a) Obras de reparação de telhados ou coberturas, paredes, tetos, pavimentos, portas, janelas, pinturas de paredes interiores e exteriores, instalação de redes internas de água, esgotos, eletricidade, instalações sanitárias;

b) Obras de beneficiação ou melhoramento das condições de segurança e conforto de indivíduos com dificuldades de locomoção ou deficiência motora, necessárias a readaptação do espaço interior do edifício.

2 — As obras mencionadas no número anterior não poderão implicar modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas do edifício a intervencionar.

3 — A mão-de-obra necessária à execução das obras aprovadas fica a cargo do requerente.

Artigo 70.º

Limites da participação

1 — Aquando da aprovação dos documentos previsionais, a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros fixa o montante a afetar a este regime de apoio para o ano seguinte.

2 — O montante referido no número anterior constitui limite à atribuição de benefícios neste âmbito e a falta de disponibilidade de verbas constitui fundamento bastante para a não atribuição do subsídio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento Municipal.

3 — O apoio a conceder pela Câmara Municipal para obras de reparação e de beneficiação de habitações degradadas, traduz-se num apoio único e que não pode ultrapassar o montante correspondente a 07 (sete) vezes o montante do Indexante de Apoios Sociais em vigor (IAS), por agregado familiar ou habitação.

4 — Relativamente a cada habitação não pode ser aprovada mais do que uma candidatura no âmbito de apoio à habitação, no prazo de 05 (cinco) anos, com exceção da situação prevista no artigo 69.º, n.º 1, alínea b) do presente Regulamento Municipal.

SECÇÃO II

Processo de atribuição do apoio

Artigo 71.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

1 — O pedido de atribuição de apoio será formulado em impresso próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, o qual deverá ser devidamente preenchido e assinado pelo representante do agregado familiar que passará a liderar a candidatura e com quem a Câmara Municipal estabelecerá todos os contactos neste âmbito.

2 — Ao requerimento deverão ser juntos os seguintes elementos:

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade ou do Cartão de Cidadão;
- b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte;
- c) Atestado de residência e composição do agregado familiar emitido pelas entidades competentes;
- d) Documentos comprovativos de todos os rendimentos do agregado familiar do requerente, nomeadamente:

- i) Última declaração de rendimentos anual (IRS) ou declaração do rendimento mensal atual, de todos os elementos do agregado familiar, emitido pela entidade patronal ou pela entidade donde são provenientes esses rendimentos;
- ii) Fotocópia do último recibo de pensão e do recibo de pensão anual, caso o requerente se encontre nessa situação;
- iii) Declaração do Rendimento Social de Inserção, onde conste a composição do agregado familiar, o valor da prestação e os rendimentos para o efeito de cálculo da mesma;
- iv) Declaração, emitida pelo Centro Regional de Segurança Social, da prestação de qualquer outro apoio de caráter eventual ou mensal;
- e) Outros documentos que o requerente considere necessários para comprovar a sua situação económica;
- f) Declaração do requerente, sob compromisso de honra, da veracidade de todas as declarações prestadas no requerimento de candidatura, em como não beneficia de qualquer apoio social destinado para o mesmo fim e que não usufrui de quaisquer outros rendimentos para além dos declarados nos termos do presente artigo;
- g) Documento discriminativo da intervenção a efetuar na habitação, acompanhado do respetivo orçamento.

3 — A Câmara Municipal fixa o prazo de candidatura e demais regras, mediante a publicitação por meio adequado.

Artigo 72.º

Análise do processo

1 — Os serviços municipais competentes, após a receção das candidaturas e respetivos documentos, procedem à análise preliminar e elaboram informação para decisão.

2 — Caso considerem necessário, os serviços poderão promover uma entrevista individual, para avaliação e diagnóstico social da situação do requerente, bem como visita domiciliária ou

outras diligências, com vista a complementar os dados fornecidos pelo requerente e complementar a informação para decisão.

3 — A informação final a submeter a decisão será instruída com parecer técnico do serviço de obras municipais que validará a sua execução e o orçamento, com possibilidade de correção.

Artigo 73.º

Indeferimento liminar

1 — Sempre que das declarações constantes do formulário e dos documentos instrutórios apresentados se possa concluir, com segurança, pela inexistência do direito ao apoio, devem os serviços, desde logo, propor o indeferimento liminar do pedido.

2 — Caso a proposta de indeferimento mereça concordância, deverá proceder-se à audiência prévia do requerente, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 — Findo o prazo de audiência prévia, sem que haja resposta do requerente ou a mesma não for suscetível de alterar o sentido da decisão, deve ser proferido o correspondente despacho de indeferimento.

Artigo 74.º

Critérios de atribuição do apoio

1 — Os pedidos de apoio serão apreciados à luz da variável 2 (Falta de condições de habitabilidade/salubridade), variável 5 (Tempo de residência no concelho) e variável 9 (Escalões de rendimento per capita em função do IAS) da tabela de classificação constante do Anexo I ao presente Regulamento Municipal, competindo aos serviços competentes desenvolver todos esses procedimentos, propondo, a final, a atribuição de subsídio em resultado da ordenação dos candidatos e do montante disponível referido no artigo 70.º do presente Regulamento Municipal.

2 — Verificando-se empate na classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

a) Prevalece a candidatura que tiver melhor pontuação na variável 9 da tabela de classificação constante do Anexo I.

b) Prevalece a candidatura que tiver melhor pontuação na variável 2 da tabela de classificação constante do Anexo I.

c) Prevalece a candidatura que tiver melhor pontuação na variável 5 da tabela de classificação constante do Anexo I.

Artigo 75.º

Decisão

Com base na informação final, a qual integra o relatório social, deverá ser proferida a competente deliberação da Câmara Municipal. Artigo 76.º Formalização da atribuição do apoio A atribuição do apoio será notificada aos candidatos, os quais deverão dirigir-se aos serviços competentes da Câmara Municipal para aí formalizarem a aceitação do apoio, iniciando-se nessa data o prazo de execução da obra.

SECÇÃO III

Execução da intervenção e pagamento do apoio

Artigo 77.º

Execução das obras

As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 2 (dois) meses, contados da assinatura da aceitação do apoio e concluídas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar da mesma data, salvo em casos excecionais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

Artigo 78.º

Acompanhamento

A execução das obras será acompanhada por técnico da Câmara Municipal designado para o efeito que, para além da fiscalização da obra e do seu bom andamento, em função dos prazos de execução previstos, informará dos pagamentos a efetuar, com base em autos de medição.

Artigo 79.º

Pagamento do subsídio

1 — O pagamento do subsídio só ocorrerá se os trabalhos forem executados nos prazos definidos no artigo 77.º

2 — A execução, para além dos prazos definidos, salvo em casos excecionais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, determina a perda de recebimento dos montantes em falta.

3 — O subsídio atribuído será pago contra cópia das faturas e mediante autos de medição, realizados por técnico da Câmara Municipal responsável pelo acompanhamento da obra.

4 — Em casos devidamente justificados, para início dos trabalhos poderá ser autorizado um adiantamento, nunca superior a 25 % do subsídio atribuído.

Artigo 80.º

Suspensão do apoio

A prestação de falsas declarações por parte dos candidatos, na instrução do pedido ou no processo de acompanhamento implicam, a imediata suspensão dos apoios e reposição das quantias, entretanto, já recebidas da Câmara Municipal, bem como as consequências legais inerentes ao crime de falsas declarações.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 81.º

Dúvidas e omissões

No que se refere ao objeto definido no artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do presente Regulamento Municipal, em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se o disposto no regime de arrendamento apoiado para habitação, vertido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 82.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente Regulamento Municipal são resolvidos mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 83.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, são revogadas todas as normas constantes em instrumentos regulamentares municipais, bem como os atos e procedimentos administrativos, que contrariem as suas disposições, no âmbito do seu objeto, designadamente:

a) Capítulo dos “Apoios no âmbito das emergências sociais” do Regulamento de Ação Social, aprovado pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal em 29-11-2010 e 10-12-2010, respetivamente.

b) Capítulo da “Atribuição de habitação social” do Regulamento de Ação Social, aprovado pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal em 29-11-2010 e 10-12-2010, respetivamente.

Artigo 84.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Tabela de Classificação (a)

Variável (b)	Categoria/Indicador	Pontos
1 — Tipo de alojamento	Sem alojamento	10
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outro)	8
	Partes de edificações (parte de casa, quarto, arrecadação, garagem, anexo)	6
	Edificações (casa arrendada, casa emprestada)	4
2 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade	Construção em risco de ruína	10
	Sem abastecimento de luz da rede pública	8
	Sem abastecimento de água da rede pública	8
	Sem ligação de esgoto à rede pública	8
	Ausência de WC situada no interior do fogo	8
	Ausência de cozinha situada no interior do fogo	8
Desadequação do alojamento por motivos de limitações de mobilidade	6	
3 — Sobreocupação da habitação (relação de tipologia com o agregado familiar)	Sobreocupação, conforme tabela constante no Anexo II deste Regulamento	10
4 — Tempo de permanência em situação precária de habitação.	Superior a 10 anos	10
	Mais de 5 e igual a 10 anos	8
	De 2 a 5 anos	6

5 — Tempo de residência no concelho	Mais de 5 anos	10
	Mais de 3 e igual a 5 anos	8
	Entre 2 e 3 anos	6
6 — Tipo de família	Família nuclear com dependentes e/ou descendentes	10
	Família monoparental com menores ou família com 3 ou mais dependentes	8
	Família com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos	6
	Família sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos	4
	Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	2
	Outros tipos de família	0
7 — Elementos do agregado familiar portadores de deficiência	Multideficiência profunda	10
	Deficiência motora	8
	Deficiência mental	6
	Deficiência motora de carácter temporário (=ou> a 5 anos)	4
	Outras (visual e/ou auditiva, etc...)	2
8 — Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %	Com 2 ou mais elementos	10
	Com 1 elemento	8
	Sem elementos	6
9 — Escalões de rendimento per capita em função do IAS	[0 % — 20 %]	10
	[21 % — 40 %]	8
	[41 % — 65 %]	6
	[66 % — 80 %]	4
	[81 % — 100 %]	2

Notas explicativas

(a) A cada categoria/indicador são atribuídos pontos, na escala de 0 a 10. A classificação de cada variável resulta da soma dos pontos das categorias/indicadores. A classificação final é a que resultar da soma das classificações das

variáveis. É ordenado em 1.º lugar, para efeitos de atribuição de habitação social, apoio social ao arrendamento e apoio à recuperação e reabilitação de habitações degradadas do Concelho, quem obtiver pontuação mais elevada.

(b) Definição dos conceitos da tabela de classificação.

Para uniformizar o processo de avaliação da atribuição de habitação social, apoio social ao arrendamento e apoio à recuperação e reabilitação de habitações degradadas do Concelho, definem-se os principais conceitos utilizados na referida tabela.

1 — Tipo de alojamento:

Sem alojamento — Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou em tendas, designados Sem-abrigo;

Estruturas provisórias — Incluem-se nesta categoria os alojamentos de carácter precário, nomeadamente barracas, roulottes ou outros;

Partes de edificações — Incluem-se nesta categoria os quartos, partes de casa ou outros; Edificações — Incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa emprestada ou outra.

2 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade:

Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína ou não possua condições sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e eletricidade ou condicionem a acessibilidade e/ou a sua utilização por pessoas com doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %.

3 — Sobreocupação da habitação (relação de tipologia com o agregado familiar):

Os fogos terão de possuir a tipologia adequada à dimensão do agregado familiar de modo a que não se verifique sobreocupação observando-se, sempre que possível, as correspondências constantes do Anexo II do presente Regulamento Municipal.

4 — Tempo de permanência em situação precária de habitação:

Avalia o tempo em que o agregado familiar se mantém em situação habitacional precária. Considerando-se situação precária da habitação as identificadas na variável 1 e 2.

5 — Tempo de residência no concelho:

Avalia a ligação de um agregado familiar a Macedo de Cavaleiros em função do número de anos. Privilegiam-se os agregados familiares que residam há mais tempo no Concelho.

6 — Tipo de família:

Família nuclear com dependentes e/ou ascendentes — consideram-se os agregados constituídos pelos cônjuges, pelos ascendentes em 1.º grau e descendentes menores.

Família monoparental com menores — consideram-se agregados familiares monoparentais constituídos por menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

Família com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos — consideram-se os agregados constituídos por casal cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos;

Família sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos — consideram-se os agregados constituídos por um único indivíduo de idade igual ou superior a 65 anos;

Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos — consideram-se os agregados constituídos por dois elementos cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos;

Outros tipos de família — os restantes tipos de agregados.

7 — Elementos do agregado familiar portadores de deficiência — consideram-se pessoas com deficiência comprovada as que usufruam de prestações por deficiência: bonificação do abono de família para crianças e jovens, subsídio por frequência de estabelecimento de educação especial (com idade inferior a 24 anos) ou subsídio vitalício (maiores de 24 anos).

8 — Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % — consideram-se aqui as pessoas com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, mediante a apresentação certificado de incapacidade.

9 — Escalões de rendimento per capita em função do IAS:

O cálculo do rendimento que dá origem aos escalões tem por base o rendimento mensal bruto do agregado conforme, alínea g), n.º 1, artigo 7.º do presente Regulamento Municipal. Os escalões de rendimento per capita, em função do IAS, são calculados através da seguinte fórmula: rendimento mensal bruto per capita ÷ IAS × 100 %.

ANEXO II

Tabela de adequação da tipologia ao agregado

(anexo II da Lei n.º 81/2014)

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação ⁽¹⁾	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

⁽¹⁾ A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 — dois quartos, três pessoas).

ANEXO III

Renda-padrão

Tipologia		T0	T1	T2	T3	T4
Renda padrão	100%	150,00€	160,00€	200,00€	270,00€	300,00€

Regulamento Municipal Programa Macedo Habitar aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Macedo de Cavaleiros em reunião ordinária de 28 de abril de 2017.

Publicado em Diário da República, 2ª série – N.º 126 – 3 de julho de 2017. Regulamento n.º 350/2017.