



MUNICÍPIO DA GOLEGÃ

Regulamento n.º 1205/2023

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações Sociais no Município de Golegã em Regime de Renda Apoiada.

António Carlos da Costa Camilo, na qualidade de presidente da Câmara Municipal da Golegã, torna público que, a Assembleia Municipal de Golegã, na sua sessão ordinária do dia vinte e um de setembro de dois mil e vinte e três, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações Sociais no Município de Golegã em regime de Renda Apoiada, sob proposta desta Câmara Municipal, aprovada na sua reunião ordinária de oito de setembro de dois mil e vinte e três, após terem sido cumpridas as formalidades legais do Código do Procedimento administrativo.

Para os efeitos legais é feita a publicação do referido Regulamento.

23 de outubro de 2023 — O Presidente da Câmara Municipal, *António Carlos da Costa Camilo*.

Preâmbulo

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu Artigo 65.º o Direito à Habitação, considerando que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Nos termos alínea i) do n.º 2, do Artigo 23.º Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, os Municípios detêm atribuições no domínio da Habitação, devendo promover e salvaguardar os interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias.

Esta atribuição no domínio da habitação estende-se à promoção de habitação social e à gestão do respetivo património municipal.

Trata-se assim de assegurar o direito fundamental à habitação, na prossecução das Políticas Sociais desenvolvidas pelo Município de Golegã.

A atribuição de um fogo social é o início de um processo de socialização e de melhoria da qualidade habitacional dos cidadãos, com vista ao bem-estar social, preconizado na Lei e na política do Município.

As Políticas Sociais implementadas no Município de Golegã, prevêm a atribuição de uma habitação social condigna aos Cidadãos com graves carências económicas e/ou em situação de risco.

Este procedimento constitui assim a garantia do acesso a uma habitação condigna para a população economicamente mais desfavorecida ou para os agregados familiares em risco de exclusão social.

O presente Regulamento visa a adoção de um regime especial de arrendamento, tendo como base o regime de renda apoiada, abrangendo os agregados familiares cuja situação socioeconómica e habitacional é considerada desfavorecida, tendo em consideração que estes não dispõem, comprovadamente, de recursos para aceder ao mercado livre de habitação.

A habitação social de propriedade municipal deve ser entendida como um bem escasso que importa preservar e manter.

A sua atribuição deve constituir-se como uma resposta complementar para aqueles que dela efetivamente necessitam e enquanto necessitam, entendida como uma ajuda necessária e urgente para a integridade da Família e para a reorganização desta a um nível económico e social.

Por forma a responder ao crescente aumento dos pedidos de atribuição de habitação social que chegam até ao Município de Golegã, fruto do aumento da situação de precariedade socioeconómica, fragilidade e exclusão social que as famílias atravessam, torna-se imperativo criar um instrumento que uniformize e regulamente os critérios e procedimentos de atribuição de habitação de renda apoiada, de propriedade municipal, que seja garante de rigor, tendo por base os Princípios

de Interesse Público, da Imparcialidade, da Legalidade, da Igualdade, do Rigor e da Transparência, da Cooperação, assim como da Coesão Municipal em prol dos mais carenciados.

Pretende-se assim, com o presente Regulamento, assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias desfavorecidas, mas também exigir do cidadão ou do candidato apoiado, uma maior consciência, responsabilização e sentido de dever na preservação do património municipal.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado nas alíneas *h*) e *i*) do n.º 1 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, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no disposto no Decreto-Lei n.º 767/76, de 6 de novembro, regulamentado pelo Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 1 de agosto, da Lei n.º 79/2014 de 19 de dezembro que revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, e da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32 /2016 de 24 de agosto, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

Artigo 2.º

Conceitos

1 — Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*), *b*), *c*), *d*) e *e*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) «Economia comum», a situação de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação há mais de dois anos e tenham estabelecido uma vivência em comum de entreajuda ou partilha de recursos. O disposto na Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, é aplicável a agregados constituídos por duas ou mais pessoas, desde que pelo menos uma delas seja maior de idade.

c) «Dependente» elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

d) «Deficiente» pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

e) «Indexante dos apoios sociais» (IA) valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril.

f) «Maior Acompanhado» indivíduos que por razões de saúde, deficiência ou fruto do seu comportamento — alcoolismo, toxicodependência, entre outros —, não podem ou não conseguem, sem apoio, tratar dos assuntos relacionados com a sua vida. Regime jurídico criado pela Lei n.º 49/2018, de 14 de agosto, eliminando os institutos da interdição e da inabilitação, previstos no Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;

g) «Fogo/Habitação Social» prédios e frações, propriedade do Município de Golegã, integrados/as, ou não, em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por força de contrato ou Lei anterior à entrada em vigor do presente Regulamento, bem como por determinação da Câmara Municipal, deva ser subordinada ao regime do arrendamento apoiado para habitação;

h) «Partes Comuns» são as partes de um prédio que são distintas das frações autónomas, que permitem passagem sem interferir na privacidade de todos os detentores de um determinado direito particular.

i) «Ação de despejo» — Por despejo entende-se o desalojamento forçado dos arrendatários que ocupam os prédios e a ação judicial tendente a tal fim. A ação de despejo consiste numa ação judicial destinada a fazer cessar o contrato de arrendamento, nos casos em que a lei impõe o recurso à via judicial.

Artigo 3.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as condições de atribuição e gestão de fogos/habitações sociais do Município de Golegã, em regime de renda apoiada.

2 — O presente Regulamento estabelece as regras de utilização das habitações sociais do Município de Golegã.

3 — O presente Regulamento estabelece as regras de gestão do parque habitacional do Município de Golegã.

Artigo 4.º

Âmbito da aplicação

1 — São destinatários do presente Regulamento, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, todos os cidadãos residentes em território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos, em habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar, por grave carência económica.

2 — São destinatários do presente Regulamento, para além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, os arrendatários de cada fogo de habitação municipal em regime de renda apoiada, bem como os elementos do seu agregado familiar.

CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de Habitação Social

Artigo 5.º

Das Condições de Acesso

1 — Podem concorrer a uma habitação social os residentes no Concelho de Golegã e os demais cidadãos que residam em território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos que aí residam legalmente, e que detenham uma habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.

2 — A habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar é comprovado e atestado pelo Relatório elaborado pelos Técnicos do Serviço de Ação Social e Habitação e da Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente — DOUA da Câmara Municipal de Golegã.

Artigo 6.º

Situações de exclusão e impedimento

1 — De acordo com o Princípio da Justiça Social, na prossecução das melhores Políticas Sociais:

a) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ser proprietário, comproprietário, usufrutuário, promitente-comprador ou arrendatário de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;

b) É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do fogo municipal arrendado, uma vez que este é destinado exclusivamente à habitação permanente do legítimo arrendatário e do seu agregado familiar;

c) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ser ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado, ou ex-arrendatário que tenha abandonado ou recusado um fogo municipal;

d) As falsas declarações implicam a exclusão do procedimento, abrangem não só o requerente como todo o agregado familiar, existindo assim uma co-responsabilização entre todos os elementos desse mesmo agregado familiar;

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

f) Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ter dívidas de qualquer natureza para com o Município.

2 — Não obstante outros preceitos legais, está assim impedido de tomar ou de manter o arrendamento de uma habitação social, o concorrente ou o arrendatário a quem possa ser imputada uma destas supra situações, que a verificarem-se, constituem exclusão imediata ou procedimento com vista a rescisão contratual, com a devida e intentada ação de despejo.

3 — Sem prejuízo no preceituado no número um do presente artigo, decorrendo situação de emergência social — calamidades (incêndios, inundações), vítimas de violência doméstica e/ou outras — podem concorrer à habitação municipal, os residentes no Concelho de Golegã e que aí detenham habitação própria ou arrendada, devendo cumprir o disposto na alínea a), n.º 1 do artigo 8.º do presente Regulamento.

Artigo 7.º

Critérios de atribuição

1 — De acordo com o preceituado no presente Regulamento, o acesso e a atribuição de habitações de carácter social no Município de Golegã efetiva-se mediante Concurso por classificação, em resultado da aplicação da matriz que consta no Anexo I.

2 — O Concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto de habitações, visando o apoio aos concorrentes que obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação, elencados no corpo do Concurso.

3 — A análise dos pedidos de atribuição de habitação social é feita pelo Júri do concurso, mediante a aplicação da matriz de pontuação constante do Anexo I ao presente Regulamento, onde constam as variáveis para determinação de classificação do candidato.

Artigo 8.º

Exceções ao regime de atribuição

1 — A Câmara Municipal de Golegã poderá atribuir diretamente habitação social que se encontre devoluta a quem dela necessite no imediato, tendo em vista a eventualidade de:

a) Situações de emergência social, devidamente fundamentadas através de Relatório Social competente, com documentação de suporte, decorrentes de situações de calamidade, nomeadamente, 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) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;

d) Degradação total ou parcial de edifícios municipais que sirvam de habitação a um agregado familiar.



2 — A competência para acionar a atribuição de habitação municipal ao abrigo do número anterior é do Presidente de Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Adequação das habitações

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

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do Anexo II ao presente Regulamento, que dela faz parte integrante.

3 — 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 devidamente comprovadas pelas instituições com competência nesta matéria, através de competente Atestado de Incapacidade.

Artigo 10.º

Acesso a dados pessoais dos concorrentes

A candidatura e a atribuição de uma habitação social confere ao Município de Golegã, o direito de aceder aos dados pessoais do candidato, potencial futuro arrendatário, e dos membros do respetivo agregado familiar, para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos do previsto nos artigos 5.º n.º 2 e 31.º da Lei n.º 81/2014.

CAPÍTULO III

Procedimento Concurral por Classificação

Abertura de Concurso

Artigo 11.º

Da Abertura de Concurso

1 — Compete à Câmara Municipal de Golegã decidir sobre a abertura do procedimento Concurral para atribuição de Habitações Sociais.

2 — O Município, sempre que existam habitações municipais disponíveis, procede à abertura de concurso pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis.

3 — O anúncio do concurso é publicitado através de Edital, afixado nos lugares de costume, e no sítio da Internet do Município de Golegã, sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado pelos meios que se considere mais adequados.

4 — Sem prejuízo de outros elementos que o Município de Golegã entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Prazo do concurso
- d) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- e) Regime do arrendamento;
- f) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- g) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;

- h) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- i) Local e forma de divulgação da lista provisória e definitiva dos concorrentes apurados.

Artigo 12.º

Instrução da candidatura

1 — A candidatura deve ser requerida junto do Serviço de Ação Social e Habitação da Câmara Municipal de Golegã, dentro do seu horário de atendimento.

2 — A candidatura é, obrigatoriamente, dirigida ao Presidente de Câmara Municipal de Golegã, fazendo-se acompanhar da seguinte documentação aposta no programa do concurso:

- a) Formulário de candidatura, devidamente preenchido e assinado, a fornecer pelos serviços;
- b) Apresentação do Cartão de Cidadão/Bilhete de Identidade/Assento de Nascimento de todos os elementos/membros que compõem o agregado familiar;
- c) Fotocópia da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato e o agregado familiar permanecer de forma legal em território nacional, no caso de o candidato e/ou elemento(s) do agregado familiar ter nacionalidade estrangeira;
- d) Fotocópia dos rendimentos, ou de ausência de rendimentos, de todos, ou de parte dos elementos do agregado familiar, que sejam maiores de 16 anos e que não se encontrem a estudar, nomeadamente, recibos de vencimento, pensões e subsídios, extrato de renumerações emitido pela Segurança Social;
- e) Fotocópia de comprovativo de matrícula dos maiores de 16 anos que se encontrem a estudar;
- f) Fotocópia da última declaração de IRS de todos os elementos do agregado familiar e respetiva nota de liquidação ou documento a atestar que dispensa a apresentação da referida declaração;
- g) Fotocópia do atestado médico de incapacidade multiuso a atestar grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, quando se verificar;
- h) Fotocópia dos documentos comprovativos das despesas mensais fixas, nomeadamente habitação, eletricidade, água, gás, internet e telefone fixo, teleassistência, educação, medicação de uso continuado ou devida por doença crónica devidamente comprovada, relativos ao último mês;
- i) Em comprovados contextos de ambiente de trabalho estudantil, poderão ser aceites despesas com Internet e telefone fixo, propinas, alojamento, entre outras despesas que eventualmente poderão surgir.
- j) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia da sua área de residência confirmando a composição do agregado familiar e o tempo de residência no Concelho;
- k) Certidão emitida pela Repartição de Finanças, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais membros do agregado familiar;
- l) Declaração que confere ao Município de Golegã, o direito de aceder aos dados pessoais do candidato, potencial futuro arrendatário, e dos membros do respetivo agregado familiar, para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos do previsto nos artigos 5.º n.º 2 e 31.º da Lei n.º 81/2014;
- m) Relatório emitido pelo Serviço de Ação Social e de Habitação, que relatará a confirmação do agregado familiar e as condições em que este se encontra na atualidade.

3 — O Serviço de Ação Social e de Habitação emitirá um relatório que relatará a confirmação do agregado familiar e as condições em que este se encontra na atualidade, só após a elaboração do mesmo é que o processo de candidatura estará completo.

4 — Os serviços competentes da Câmara Municipal de Golegã podem, a todo tempo, solicitar aos concorrentes esclarecimentos complementares, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

5 — A falta de apresentação dos documentos suscetíveis para apreciação do processo, referidos anteriormente, no prazo estipulado no anúncio de abertura de candidatura, determina o indeferimento e arquivamento do processo.



6 — O candidato deverá sob Compromisso de Honra atestar da veracidade de todos os documentos entregues e de todas as declarações que efetivou.

Artigo 13.º

Falsas Declarações

1 — A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação e/ou a utilização de meio fraudulento por parte dos concorrentes e/ou do agregado familiar, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

2 — Para todos os efeitos, as falsas declarações implicam a exclusão do procedimento, abrangem não só o requerente como todo o agregado familiar, existindo assim uma corresponsabilização entre todos os elementos desse mesmo agregado familiar.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os concorrentes e os elementos do agregado familiar, ficam ainda impedidos de apresentar, no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos — moldura sancionatória a aplicar em conformidade com a gravidade da situação, novo pedido de candidatura para aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado no Município de Golegã.

4 — Na verificação oficial das falsas declarações, o Júri decidirá a pena sancionatória a aplicar no caso concreto.

Artigo 14.º

Júri — Composição

1 — O Júri do concurso será composto por três elementos efetivos e dois suplentes a designar por despacho do Presidente de Câmara ou Vereador(a) com poderes delegados.

2 — O Júri integrará, obrigatoriamente, um Técnico do Serviço de Ação Social e Habitação e um Técnico da DOUA.

3 — Das decisões do Júri será elaborada informação a remeter à Câmara Municipal para a Deliberação final.

Artigo 15.º

Critérios de análise

1 — A apreciação de todos os pedidos de atribuição de habitação é feita pelo Júri, de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação, observando as seguintes variáveis:

- a) Condições atuais de alojamento do agregado familiar;
- b) Rendimento per capita corrigido, em função do Salário Mínimo Nacional auferido;
- c) Tipo de família, de acordo com o respetivo anexo;
- d) Existência de menores em risco;
- e) Existência de membros do agregado familiar portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- f) Vítimas de violência doméstica;
- g) Tempo de residência no Concelho da Golegã.
- h) Idade dos membros do agregado familiar

Artigo 16.º

Aplicação da matriz de classificação

1 — Os dados constantes dos pedidos que não sejam objeto de improcedência liminar por força de qualquer uma das circunstâncias constantes do presente Regulamento, são tratados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, referida no presente Regulamento.



2 — Da aplicação da matriz resulta uma pontuação dos concorrentes a qual é ordenada por ordem decrescente.

Artigo 17.º

Confirmação e atualização das declarações

1 — Para efeito da apreciação da candidatura, o júri pode, a qualquer momento, exigir ao candidato a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas.

2 — O candidato é notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, para a morada que consta no processo, sob pena, se o não fizer, ser considerada a deserção do procedimento.

3 — O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, pelo mesmo período de tempo, ser prorrogado por uma única vez.

4 — Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada, de acordo com a Lei vigente em território nacional.

5 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pela Câmara Municipal de Golegã junto de qualquer entidade pública ou privada.

6 — A verificação de documentos e da situação familiar a que se alude no número anterior, deverá ser verificada, no mínimo, 2 (duas) vezes no ano.

7 — Durante a vigência do concurso e/ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar e/ou do valor dos rendimentos do candidato e/ou do agregado familiar, é obrigação deste participar expressamente essas alterações aos Serviços competentes da Câmara Municipal de Golegã.

CAPÍTULO IV

Análise e Classificação das Candidaturas

Artigo 18.º

Da Análise das candidaturas

1 — A análise das candidaturas é efetuada pelo Júri.

2 — O preenchimento de todos os pressupostos de admissibilidade é, até ao termo do concurso, condição essencial e obrigatória ao processo de seleção dos agregados familiares na atribuição de habitação social.

3 — Sempre que o Júri considere necessário, pode solicitar que os concorrentes comprovem por meios legais os factos constantes na sua candidatura, e prestem esclarecimentos adicionais.

4 — Pode ainda o Júri solicitar a apresentação de eventuais documentos originais em falta, fixando prazo para o efeito.

5 — A veracidade das declarações prestadas pelo candidato é aferida em relação à data de apresentação da candidatura.

6 — Na pendência do concurso, é obrigação do candidato proceder à atualização dos dados, sempre que se verificarem alterações supervenientes de residência, composição do agregado familiar, valor dos seus rendimentos ou quaisquer outros factos e fatores determinantes para o acesso a habitação social.

Artigo 19.º

Classificação — Empate

1 — Em caso de empate na classificação, o processo relativo e tendente ao desempate será decidido de acordo com os critérios de prioridade, estabelecidos por ordem decrescente, no número dois do presente artigo.

2 — Constituem critérios de prioridade:

- a) As vítimas de violência doméstica;
- b) As menores condições de insalubridade da habitação onde vive o agregado familiar;
- c) O maior número de elementos menores e/ou dependentes;
- d) A existência de pessoas portadoras de deficiência no agregado familiar;
- e) O número de dependentes no agregado familiar;
- f) Aquele que apresentar menor rendimento anual líquido per capita por agregado familiar;
- g) A solicitação efetivada pelo Tribunal com vista a realojamento;
- h) O maior tempo de residência no Concelho de Golegã;
- i) O Agregado familiar a quem tenha sido interposto processo judicial, de ação de despejo, que esteja a decorrer ou que esteja na iminência de sentença transitada em Julgado.

Artigo 20.º

Causas de exclusão da candidatura

1 — São causas de exclusão da candidatura, a verificação de alguma das seguintes situações:

- a) A ininteligibilidade da candidatura;
- b) A apresentação da candidatura fora do prazo previsto e mencionado no concurso;
- c) O candidato não reunir as condições de acesso, previstas no artigo 5.º do presente Regulamento;
- d) A verificação de alguma das situações de impedimento, previstas no artigo 6.º do presente Regulamento;
- e) A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos;
- f) A não entrega dos documentos ou esclarecimentos solicitados, dentro do prazo fixado para o efeito.

2 — São ainda causa de exclusão da candidatura, o disposto no artigo 26.º do presente Regulamento.

3 — Os potencialmente excluídos do procedimento constam de Lista de Classificação provisória.

Artigo 21.º

Lista de classificação provisória

1 — Findo o prazo para a apresentação das candidaturas, o júri elabora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos, a lista de classificação provisória dos candidatos admitidos e a lista dos candidatos excluídos com indicação sucinta, no caso destes, da razão da exclusão.

2 — A lista de classificação provisória é afixada nos lugares de costume e no sítio institucional do Município.

3 — Da lista de classificação provisória cabe reclamação, a apresentar nos Serviços competentes, a designar, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

4 — Sobre a matéria da reclamação é proferida decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da respetiva apresentação.

Artigo 22.º

Audiência Prévia

1 — O Júri convocará o candidato cuja candidatura deva ser excluída nos termos do artigo anterior, realizando, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, uma Audiência Prévia, a fim de ser debatida e discutida as posições das partes.

2 — Se a razão não assistir ao candidato, este será notificado da decisão de exclusão definitiva da candidatura e respetivos fundamentos, através de carta registada com aviso de receção para a morada que consta no processo individual de candidatura.

3 — Se a razão assistir ao candidato, este será incluído na Lista definitiva, devendo esta decisão proferida pelo Júri, ser devidamente fundamentada, apondo as razões de facto e de direito que se entendam pertinentes juntar.

Artigo 23.º

Lista de classificação definitiva

1 — No prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da decisão das reclamações apresentadas, é elaborada pelo Júri a lista de classificação definitiva, a qual será enviada para homologação da Câmara Municipal de Golegã.

2 — A lista de classificação definitiva é afixada nos lugares de costume e no sítio da institucional do Município.

3 — Os candidatos são ordenados por ordem decrescente de classificação.

CAPÍTULO V

Atribuição e Aceitação da Habitação Municipal

Artigo 24.º

Do Regime de atribuição

1 — Os fogos estão sujeitos às regras de regime de renda apoiada estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterado pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, complementado pelas normas aplicáveis no Código Civil e demais legislação vigente.

2 — A atribuição de habitação é efetuada mediante concurso por classificação, em resultado da aplicação da matriz constante em Anexo I.

3 — A atribuição de habitação é efetuada pela ordem constante na lista de classificação definitiva, em função da tipologia habitacional adequada a cada candidato e do número de habitações disponíveis aquando a abertura do concurso.

4 — No prazo de 10 (dez) dias úteis, após a divulgação da lista definitiva, os candidatos são notificados, através de carta registada com aviso de receção, para a morada que consta no processo, para comparecerem em local, dia e hora a determinar, no Serviço a designar a fim de lhes ser indicada/entregue/solicitada:

- a) A identificação da habitação social que lhe foi atribuída;
- b) A minuta do contrato de arrendamento a celebrar;
- c) A data, hora e local do ato de assinatura do contrato de arrendamento;
- d) A documentação necessária para a celebração do contrato de arrendamento, a qual deverá ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da receção da notificação.

Artigo 25.º

Procedimento para atribuição das habitações

1 — A atribuição das habitações deverá ocorrer de acordo com as habitações disponíveis e adequadas, sendo feita mediante pontuação e homologação dos pedidos.

2 — Se houver disponibilidade de mais do que uma habitação adequada, a escolha compete aos concorrentes, pela ordem que figuram na lista.

3 — Os concorrentes são convocados através de carta registada com aviso de receção, para a morada que consta no processo, para comparecerem nos Serviços da Câmara Municipal de



Golegã, no dia e hora por esta designada, onde lhes é definitivamente comunicada a habitação atribuída ou onde lhes é facultada a escolha de entre as disponíveis.

4 — Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os concorrentes devem ser convocados para o mesmo dia e hora.

5 — A falta de comparência de qualquer um dos concorrentes, por não ter sido regularmente convocado, implica o adiamento, até à terceira tentativa de notificação, do ato de escolha e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os concorrentes presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos do n.º 3 do presente artigo.

Artigo 26.º

Exclusão

1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar, resultantes das disposições constantes do presente Regulamento, são igualmente excluídos da lista dos concorrentes selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
- b) O impedimento deverá ser devidamente justificado, através de declaração expressa da razão que deu lugar ao mesmo;
- c) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado, salvo se existir justo impedimento;
- d) Os que não aceitam ocupar nenhuma das habitações disponíveis, sem terem apresentado reclamação sobre os motivos justificativos;
- e) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura.

2 — A recusa a que se alude na primeira parte na alínea c), só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo/habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada não identificada.

3 — A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado do médico assistente e de vistoria ao fogo/habitação por parte dos serviços municipais, na sequência da recusa do candidato, que atestarão, da não conveniente e necessária acessibilidade, se for o caso.

4 — Os concorrentes excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos a cinco anos, conforme a gravidade do caso em apreço.

5 — Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência, o candidato é substituído pelo seguinte na lista de espera ordenada.

6 — No caso de ocorrer o disposto no número anterior, o concorrente suplente será notificado desse facto, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pelo serviço competente para, querendo, entregar toda a documentação com vista à celebração do contrato de arrendamento, de acordo com o preceituado neste Regulamento.

CAPÍTULO VI

Arrendamento

Artigo 27.º

Do Contrato de Arrendamento

1 — A formalização da aceitação do/a fogo/habitação culmina com a celebração do Contrato de Arrendamento, o qual é reduzido a escrito, sendo assinado pelo Presidente de Câmara Municipal de Golegã.

2 — O Contrato de Arrendamento é assinado em duplicado, valendo ambos como originais, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

3 — O Contrato de Arrendamento deverá ficar na posse do Serviço de Ação Social e Habitação, tendo em conta a proteção de dados e a confidencialidade dos mesmos, para com terceiros.

4 — No Contrato de Arrendamento devem constar, designadamente, os seguintes elementos:

- a) O regime legal do arrendamento e a norma habilitante;
- b) A menção do fim habitacional a que a fração se destina;
- c) A identificação do senhorio;
- d) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- e) A identificação e a localização do locado, de acordo com a caderneta predial e certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial — CRP.
- f) O prazo do arrendamento;
- g) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- j) O valor da renda técnica;
- k) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações Sociais em Regime de Renda Apoiada, e que se compromete ao seu cumprimento;
- l) A data de celebração.

5 — Em anexo ao contrato de arrendamento, deverá constar:

- a) O levantamento das condições do imóvel, assinalando-se uma qualquer deficiência ou estado atípico de paredes, chão e outros componentes que fazem parte integrante do fogo.
- b) O presente Regulamento.

6 — As alterações ao contrato de arrendamento, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por adendas ao mesmo.

Artigo 28.º

Prazo de arrendamento

1 — Os Contratos de Arrendamento têm a duração de 5 (cinco) anos, considerando-se automaticamente renovados no seu termo por períodos de 1 (um) ano, até um máximo de 10 (dez) anos.

2 — Não obstante o exposto no número anterior, se o arrendatário e/ou o seu agregado familiar apresentarem condições de se autofinanciarem e/ou se for constatado que os seus rendimentos possibilitam o ingresso no mercado de arrendamento privado, será todo o processo reavaliado e solicitada a entrega da fração no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Artigo 29.º

Renda

1 — A utilização do/a fogo/habitação camarário/a tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de renda apoiada, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

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



em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

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

2 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do IAS vigente em cada momento.

3 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada

Artigo 30.º

Pagamento da renda

1 — O pagamento da renda deve ser feito no Serviço de Tesouraria da Câmara Municipal de Golegã até ao dia 8 (oito) de cada mês.

2 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º1, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

a) O valor da renda acrescido de 15 % sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 (quinze) dias seguintes;

b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50 % do valor da mesma;

c) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais;

d) Excetua-se o caso de justo impedimento, dentro dos prazos legais, ou na impossibilidade de os mesmos serem cumpridos, logo que seja possível apresentar o comprovativo do impedimento;

e) Em alternativa à resolução do contrato, a Câmara Municipal de Golegã pode autorizar a celebração de um “Acordo de Regulação da Dívida”, nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 31.º

Atualização e revisão da renda

1 — A renda é atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização legal, sendo que a primeira terá lugar decorrido um ano do início de vigência do contrato, a qual será comunicada ao arrendatário por correio registado, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2 — Além da atualização prevista no número anterior, há lugar a revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição e/ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município de Golegã no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;

b) A não comunicação da alteração do agregado familiar e/ou dos rendimentos do mesmo, importa uma advertência e a análise da situação em concreto;

c) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, 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.



3 — A revisão da renda por iniciativa do Município de Golegã com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4 — Os Técnicos do Serviço de Ação Social e Habitação e da Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente — DOUA, deverão efetivar um Relatório competente que afira dos factos verificados e confira os pressupostos do contrato de arrendamento.

5 — No âmbito de qualquer dos processos de revisão de renda, o arrendatário deve entregar ao Município de Golegã os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da correspondente notificação.

6 — A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio, aquando a formalização da Candidatura.

7 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Golegã, onde consta o respetivo valor.

Artigo 32.º

Transferência de habitação

1 — Existindo subocupação ou sobreocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal de Golegã pode determinar a transferência do arrendatário e do seu respetivo agregado familiar, para habitação de tipologia mais adequada, sempre que esta exista e esteja disponível, sempre que possível, dentro do mesmo bairro ou na mesma freguesia ou, ainda, em outra freguesia limítrofe.

2 — Esta determinação de transferência de fogos/habitação opera de tipologia menor para maior nos seguintes casos:

- a) Aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção;
- b) Coexistência de crianças de sexo diferente;
- c) Existência de pessoas portadoras de doença grave ou crónica e/ou deficiência devidamente comprovada;

3 — Esta determinação de transferência de fogos/habitação opera de tipologia maior para menor, quando o agregado familiar apresente uma subocupação da habitação;

4 — Transferência para fogos de tipologia idêntica são justificadas apenas quando integrem o agregado familiar pessoas portadoras de doença grave ou crónica e/ou deficiência devidamente comprovada, assim como elementos do agregado familiar com idade superior a 65 anos, que apresentem necessidades especiais de cuidados, e quando estas habitações se mostrem mais adequadas aos casos concretos.

5 — A transferência de habitação deve ser solicitada, expressamente, pelo arrendatário ou por proposta do Serviço de Ação Social e Habitação do Município de Golegã.

Artigo 33.º

Transmissão dos direitos e deveres dos arrendatários

1 — O direito ao arrendamento transmite-se nos termos e condições legalmente aplicáveis, apenas para membros do agregado familiar que à data da atribuição do fogo faziam parte integrante do agregado familiar e com quem viviam em coabitação.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, deve ser comunicado à Câmara Municipal de Golegã, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da ocorrência, a intenção de transmissão do Contrato de Arrendamento, acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.

3 — Em caso de transmissão, haverá lugar à celebração de um novo Contrato de Arrendamento e, conseqüentemente, à atualização da renda, segundo os critérios camarários existentes à data.

CAPÍTULO VII

Uso e fruição das Habitações Municipais

Artigo 34.º

Do Uso das habitações

- 1 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo.
- 2 — Cabe ao futuro arrendatário cumprir integralmente o preceituado neste Regulamento.
- 3 — Está interdito, no uso e na fruição das habitações, fins que não os estabelecidos no presente Regulamento e no respetivo Contrato de Arrendamento.
- 4 — O arrendatário, no uso e fruição da sua habitação, está proibido de, designadamente:
 - a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
 - b) Efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
 - c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
 - d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
 - e) Colocar nos terraços, varandas e/ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
 - f) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
 - g) Efetivar ruídos e barulhos que possam perturbar o direito ao descanso dos demais arrendatários;
 - h) Despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
 - i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado e fechado, em sacos de plástico;
 - j) Colocar marquises, ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;
 - k) Possuir animais perigosos, como tal qualificados nos termos da Lei;
 - l) Manter animais de companhia que prejudiquem as condições de higiene e sanitárias do locado ou que incomodem a vizinhança;
 - m) Alimentar animais domésticos e animais vadios nas áreas comuns.

Artigo 35.º

Deveres dos arrendatários

- 1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior constituem deveres dos arrendatários:
 - a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do n.º 1 do artigo 30.º do presente Regulamento;
 - b) Comprovar, quando solicitado, a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos autênticos emitidos pelos Serviços competentes.
 - c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal da Golegã e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;



d) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o local arrendado;

e) Não deixar a habitação desabitada por tempo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, salvo em casos previamente declarados e devidamente justificados em que a Câmara Municipal autorize uma ausência por tempo superior. São causas de não constituição de falta a esta obrigação, o disposto na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, na redação do Artigo 24.º, n.º2.

f) Conservar o/a fogo/habitação em bom estado, atribuindo-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza, manutenção e conservação;

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

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

i) Limpar regularmente os sifões;

j) Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detetar qualquer fuga de água;

k) Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por mais de 48 horas;

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

m) Comunicar à Câmara Municipal da Golegã, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

n) Assumir os encargos com as pequenas obras necessárias à manutenção do/a fogo/habitação, designadamente, substituição de torneiras, loiças sanitárias, pavimentos, persianas, autoclismos e realização de pinturas interiores;

o) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;

p) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, tendo em conta a disciplina prevista no n.º 5 do artigo 5.º do presente Regulamento, salvaguardando o previsto na alínea a) do artigo 4.º, efetuando no prazo previsto a devida comunicação;

q) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;

r) Indemnizar a Câmara Municipal de Golegã nos montantes por ela despendidos para repor os/as fogos/habitações em estado de habitabilidade, sempre que aplicável, após a constatação em vistoria realizada pelos Funcionários designados pelo Município e o arrendatário, aquando da entrega do locado, sendo lavrado Auto de Entrega, que se complementarás com fotografias e descrição das deficiências verificadas.

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

2 — Permitir o acesso à habitação pelos Técnicos da Câmara Municipal, sempre que solicitada a Vistoria/Visita de Apoio Social/Inspeção da habitação, com ou sem marcação, e colaborar em Inquéritos/Estudos que os Serviços da Câmara Municipal de Golegã possam realizar.

3 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por iniciativa da Câmara Municipal de Golegã que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel.

4 — Atendendo ao disposto no número anterior do presente artigo, o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar realojamento, aceitar o/a fogo/habitação alternativo/a que lhe for disponibilizado pela Câmara Municipal de Golegã, enquanto durar a obra.

5 — Em caso de obras de conservação ou reparação de fundo, provocada por acidente ou incúria da responsabilidade do inquilino e que implique o realojamento temporário, será da sua responsabilidade o processo de realojamento temporário.

Artigo 36.º

Acesso à Habitação Social

1 — O acesso à Habitação Social arrendada pode ter lugar em três situações distintas, sempre salvaguardando os Direitos dos arrendatários e dos elementos do seu agregado familiar:

- a) Vistoria à Habitação Social — VHS
- b) Visita de Apoio Social — VAS;
- c) Inspeção da Habitação Social — IHS.

2 — A Vistoria à Habitação Social — VHS, é sempre comunicada ao arrendatário, de acordo com a legislação em vigor.

3 — A Visita de Apoio Social — VAS, tem lugar sempre que haja uma sinalização por parte de um Cidadão, aos Serviços de Ação Social e Habitação ou aos Serviços da Câmara Municipal de Golegã, que a seu ver entenda que existe a premente necessidade de uma ajuda suplementar, seja em que campo for, ao arrendatário detentor da habitação camarária. Esta Visita de Apoio Social — VAS, pode ocorrer em qualquer altura do ano e sempre que se mostre necessário interagir com o arrendatário.

4 — A Inspeção da Habitação Social — IHS, decorre sempre que haja uma denúncia de situação gravosa, em que haja a premente necessidade de atuar na defesa do arrendatário e/ou dos elementos que compõem o agregado familiar, podendo neste caso, serem alertadas Órgãos de Polícia Criminal.

CAPÍTULO VIII

Uso das partes comuns

Artigo 37.º

Do uso das Partes comuns

1 — Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

2 — Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

- a) As entradas, átrios, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;
- b) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 38.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1 — Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação social propriedade do Município de Golegã, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários dos bens imóveis.

2 — Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis, estendais, baldes/kits de sistema de reciclagem, objetos pessoais ou outros similares;

d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável e com trela;

e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente, assados com carvão/outros componentes naturais ou queimadas de lixo.

3 — Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:

a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;

b) Não depositar lixo nas escadas, corredores e patamares, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;

c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;

d) Respeitar as horas de repouso de todos os habitantes;

e) Não violar ou abrir as caixas relativas à prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone, cabo e outros, a existir;

f) Avisar a Câmara Municipal de Golegã sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

Artigo 39.º

Competência de gestão de partes de uso comum

1 — A administração e gestão das partes de uso comum do imóvel competem à Câmara Municipal, coadjuvada por um representante de todos os arrendatários ou moradores de cada núcleo.

2 — Os representantes, efetivo e suplente, desempenham anualmente as suas funções, de acordo com a Sebenta ora entregue no ato de nomeação, a qual elenca as suas específicas funções e as determinadas situações que importam reportar aos Serviços de Ação Social e Habitação e aos Serviços competentes.

3 — A estes representantes é garantida a devida e necessária formação, embora não certificada.

CAPÍTULO IX

Deveres da Câmara Municipal

Artigo 40.º

Obras a cargo da Câmara Municipal

1 — Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das coberturas, fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

2 — Excluem-se as pequenas obras de manutenção descritas no artigo 35.º, ponto 1, alínea n), deveres dos arrendatários, n.º 1, alínea n).

Artigo 41.º

Vistorias

1 — Periodicamente, e sempre que se justifique e se julgue necessário, a Câmara Municipal de Golegã procederá à vistoria das Habitações Municipais.



2 — Dessa Vistoria será lavrado Auto de Vistoria em que se apontará e reportará todas as situações que digam respeito ao agregado familiar, ao estado de conservação e manutenção do/a fogo/habitação, sendo assinado pelas partes — arrendatário e técnicos.

3 — Desse Auto de Vistoria será dado conhecimento ao arrendatário, através de carta registada com aviso de receção, com indicações e procedimentos que deverá ter em conta, se for caso disso, atribuindo-lhe um prazo para eventuais alterações que o arrendatário tenha realizado, supressão de obras realizadas sem autorização, reparação e conservação do locado.

Artigo 42.º

Apoio Social

1 — A Câmara Municipal de Golegã, poderá disponibilizar o Apoio Social às famílias residentes em habitação municipal com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão social, promovendo a coesão social do Concelho.

2 — Neste contexto, deve o arrendatário solicitar tal apoio social, devendo apresentar toda a documentação que o habilita a tal Apoio Social.

3 — O Apoio Social pode ser despoletado por constatação dos factos aferidos pelo Técnico de Serviço de Ação Social e Habitação.

4 — O Apoio Social poderá ser ainda despoletado por sinalização da responsável pela administração e gestão existente entre os arrendatários.

5 — O Apoio Social poderá ser despoletado por um qualquer Cidadão que tenha conhecimento do caso em concreto.

6 — Todo o Apoio Social só será iniciado após a Visita de Apoio Social efetivada pelos Técnicos do Município à Habitação Social.

CAPÍTULO X

Resolução do Contrato de Arrendamento

Artigo 43.º

Competência

1 — A resolução do contrato é objeto de Deliberação da Câmara Municipal de Golegã, na sequência de Proposta do Presidente de Câmara.

2 — A resolução do contrato de arrendamento só pode operar reunidos os pressupostos legais para o efeito.

3 — A Proposta deverá ser devidamente fundamentada, baseada em relatórios corretamente instruídos, com Validação Jurídica que a sustente e com o Parecer do Serviço de Ação Social e Habitação da Câmara Municipal de Golegã.

4 — A Intenção de Resolução Contratual será enviada ao arrendatário, dando-lhe o direito ao contraditório, em conformidade com o artigo seguinte do presente Regulamento.

Artigo 44.º

Direito ao Contraditório

O arrendatário terá direito ao contraditório, exercendo esse mesmo direito até 10 (dez) dias corridos sobre a data da notificação de intenção de resolução contratual.

Artigo 45.º

Causas de Resolução Contratual

1 — Além das outras causas de resolução contratual previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, e demais disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do Contrato de Arrendamento apoiado pelo Município de Golegã:

- a) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente Regulamento;
- b) A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste Regulamento;
- c) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do arrendatário ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- d) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal;
- e) A permanência ou coabitação na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município de Golegã;
- f) A prestação de declarações falsas ou a omissão de informações de forma intencional, que tenham contribuído para a atribuição da habitação municipal e/ou do respetivo cálculo do valor da renda.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, considera-se também incumprimento contratual por parte do arrendatário, constituindo fundamento de resolução do contrato pelo Município de Golegã:

- a) Incumprimento no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário;
- b) O arrendatário e/ou o seu agregado familiar deixe de reunir as condições e/ou deixe de possuir os requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento apoiado, nos termos do presente Regulamento e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor;
- c) Usar ou consentir que outrem use a habitação para fins diferentes daquele a que se destina;
- d) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
- e) Realizar quaisquer obras ou alterar as características da habitação, sem autorização do Município de Golegã, ou praticar atos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043.º do Código Civil;
- f) Ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do agregado familiar, designadamente, através da cessão da posição contratual, do subarrendamento, da hospedagem ou do comodato.

3 — A não verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do Contrato de Arrendamento implica a sua resolução.

Artigo 46.º

Procedimento

1 — Após a análise do contraditório e caso persista a decisão de resolução contratual, será elaborada uma Comunicação ao arrendatário nos sub mencionados termos.

2 — A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização opera-se através de notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial, efetivada pelo Técnico da Câmara Municipal de Golegã.

Artigo 47.º

Ação de Despejo

1 — É da competência do/a Presidente da Câmara Municipal de Golegã apresentar a proposta de Ação de Despejo ao Executivo camarário.

2 — A Ação de Despejo pode ter por fundamento a falta de pagamento de rendas ou a má utilização do locado.

3 — O âmbito de aplicação da ação de despejo está adstrito aos casos de incumprimento, por parte do arrendatário, nos casos previstos no Código Civil, nomeadamente, entre outros:

i) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança e/ou de normas constantes do normativo do condomínio;

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

iii) O uso do prédio/fração para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

iv) O não uso do locado de acordo com o expresso no presente regulamento;

v) A concessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

4 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Golegã, cabe a este levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos expressos na lei.

5 — A Ação de Despejo, caso se demonstre pertinente e necessário, é executado com o auxílio das autoridades policiais territorialmente competentes.

6 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste.

7 — Caso esses bens móveis não sejam reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, pode o senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação ao arrendatário.

Artigo 48.º

Da Comunicação — Notificação

1 — A comunicação referida no artigo anterior deve conter, pelo menos:

a) A fundamentação da decisão de resolução,

b) A menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação,

c) O prazo concedido para esse efeito

d) As consequências da inobservância do não cumprimento desse prazo.

2 — A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da Lei, decorridos 90 (noventa) dias a contar da data da receção da notificação.

3 — Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos previstos nos números anteriores, o Presidente da Câmara remete o processo para o Serviço Jurídico que encaminhará para o Tribunal competente.

CAPÍTULO XI

Cumprimento da Lei de Bases da Habitação — Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

Artigo 49.º

Relatório Municipal da Habitação

A Câmara Municipal de Golegã elaborará anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão, assim como outros pontos relevantes desta política habitacional.

Artigo 50.º

Conselho Local de Habitação

1 — O Município de Golegã irá constituir um CLH — Conselho Local de Habitação, com funções consultivas, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no artigo 19.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

2 — A composição e o funcionamento do CLH são aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Golegã.

3 — A Câmara Municipal de Golegã apresentará assim o Regimento do Conselho Local de Habitação à Assembleia Municipal, até sessenta dias da entrada em vigor do Regulamento em apreço.

Artigo 51.º

Freguesias

As freguesias do Município de Golegã cooperam com a Câmara Municipal de Golegã na programação e execução da política local de habitação, através da identificação de carências habitacionais e fogos disponíveis e, mediante delegação de competências do município, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade.

CAPÍTULO XII

Das Contraordenações e coimas

Artigo 52.º

Contraordenações e coimas

1 — Sem prejuízo da eventual resolução do Contrato de Arrendamento, nos termos do artigo 45.º do presente Regulamento, e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber.

2 — Constituem contraordenações a violação do Regulamento, sendo estas puníveis com coima definida na tabela de taxas e licenças do Município.

3 — A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 53.º

Reincidência

1 — É punido como reincidente quem cometer uma infração praticada com dolo, depois de ter sido condenado por outra infração praticada com dolo, se entre as duas infrações não tiver decorrido um prazo superior ao da prescrição da primeira.

2 — Em caso de reincidência o limite mínimo constante da moldura contraordenacional é elevado para o dobro, não podendo a coima a aplicar em concreto ser inferior à anteriormente aplicada.

Artigo 54.º

Medida da coima

A determinação da medida da coima far-se-á em função da gravidade da violação, da culpa, da situação económica do agente e do benefício económico que este retirou da prática do ato em apreço.



Artigo 55.º

Processo contraordenacional

1 — A decisão sobre a instauração do processo de contraordenação, aplicação das coimas e das sanções acessórias é da competência do/a Presidente de Câmara, nos termos da Lei.

2 — A instrução dos processos de contraordenação referidos no presente Regulamento, compete à Câmara Municipal, nos termos da Lei.

3 — O produto das coimas, mesmo quando estas sejam fixadas em juízo, constitui receita para o Município de Golegã.

Artigo 56.º

Responsabilidade civil e criminal

A aplicação das sanções supra referidas não isenta o infrator da eventual responsabilidade civil ou criminal emergente dos factos praticados.

Artigo 57.º

Cumprimento do dever omitido

Sempre que a contraordenação resulte de omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

CAPÍTULO XIII

Das Disposições finais

Artigo 58.º

Encaminhamento

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

Artigo 59.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

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

Artigo 60.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil imediatamente subsequente à sua publicação no *Diário da República*, de acordo com a Lei.



ANEXO I

(a que se refere o artigo 6.º)

Matriz de classificação

Variáveis	Categorias	Ponderação	Coeficiente	Classificação
Condições do Alojamento. (conforme visita domiciliária a realizar pelos serviços).	Sem alojamento	12	1,2	
	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outro) sem eletricidade e água da rede pública).	9		
	Habitação degradada com deficientes condições de segurança/salubridade (ou sem instalações sanitárias adequadas).	6		
	Habitação com condições mas em situação de sobrelotação.	3		
Escalaões de Rendimento Per Capita corrigido em função do SMN.	(0 % — 10 %)	25	3,5	
	(11 % — 20 %)	20		
	(21 % — 30 %)	15		
	(31 % — 40 %)	10		
	(41 % — 50 %)	5		
	Superior a 50 %	0		
Tipo de Família	Família Monoparental com menor(es) ou dependente(s).	8	0,7	
	Família Nuclear com elemento(s) com idade igual ou superior a 65 anos.	6		
	Família Nuclear com 2 ou mais filhos. . .	4		
	Família Nuclear com 1 (um) filho	2		
	Elemento Isolado	0		
Existência de Menores em Risco	4 ou mais menores em risco	6	1	
	2 a 3 menores em risco	4		
	1 menor em risco	2		



Variáveis	Categorias	Ponderação	Coefficiente	Classificação
Elementos com deficiência com incapacidade igual ou superior a 60 %.	2 ou mais elementos	12	0,7	
	1 elemento	8		
	Sem elementos	0		
Elementos com idade igual ou superior a 65 anos.	2 ou mais elementos	8	0,7	
	1 elemento	6		
	Sem elementos	0		
Vítimas de Violência Doméstica	Estatuto de vítima	3	2	
	Casa abrigo	5		
	Sentença condenatória do Tribunal	10		
Tempo de residência no Concelho da Golegã	Mais de 10 anos	3	0,3	
	De 8 a 10 anos	1		
	De 1 a 7 anos	0		

ANEXO II

(a que se refere o artigo 7.º)

Adequação da Tipologia

Número de pessoas do agregado	Tipologia da habitação
1	T0/T1
2	T1/T2
3	T2/T3
4	T2/T3
5	T3/T4
6	T3/T4
7	T4/T5
8	T4T/5
9 ou mais	T5

316983217