

**MUNICÍPIO DE GUIMARÃES****Edital n.º 64/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional do Município e Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e Arrendamento para Subarrendamento.

Domingos Bragança Salgado, Presidente da Câmara Municipal de Guimarães, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, torna público que a Câmara Municipal, por deliberação de 29 de novembro de 2023 e a Assembleia Municipal, em sessão de 19 de dezembro de 2023, aprovaram o “Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional do Município e Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e Arrendamento para Subarrendamento”, conforme documento em anexo.

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

Para constar e devidos efeitos, será este edital afixado nos paços do Município, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.cm-guimaraes.pt.

20 de dezembro de 2023. — O Presidente da Câmara, *Dr. Domingos Bragança*.

Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional do Município e Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e Arrendamento para Subarrendamento

Nota justificativa

O reconhecimento do acesso à habitação como uma realidade fundamental para a qualidade de vida das pessoas e para a economia das sociedades traduziu-se na produção de um conjunto de diplomas legais, como a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019), o Arrendamento Acessível (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio), o programa Arrendar para Subarrendar (Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio), o Programa 1.º direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho) e, mais recentemente, o Programa Mais Habitação.

Ao abrigo do quadro do desenvolvimento da Nova Geração de Políticas de Habitação, e consciente da necessidade urgente do compromisso de aumentar o parque habitacional público e alargar o número de soluções de apoio público à habitação, o Município de Guimarães elaborou a sua Estratégia Local de Habitação (adiante ELH), instrumento fundamental para acompanhar a nova geração de políticas de habitação em curso.

A promoção do acesso à habitação deve ter como pressuposto que a atribuição dos apoios públicos à habitação, é de caráter temporário e nunca definitivo, garantindo assim que seja atribuído, a cada momento, a quem dele mais precisa. A prossecução desta política assume uma aposta contínua e dinâmica de captação de mais alojamentos, aumentando o parque habitacional de propriedade municipal (para arrendamento) e recorrendo a habitações em contexto de mercado regular de arrendamento urbano (subarrendamento) a preços reduzidos e adequados aos rendimentos dos agregados familiares que não dispõem de rendimentos para suportar as rendas praticadas no mercado livre. Neste quadro, é fundamental criar um regulamento que estabeleça os procedimentos a adotar nos processos de contratação do arrendamento de habitações para subarrendamento ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, disponibilizando todos os meios legais para potenciar tais objetivos, reforçando o papel do Município e da empresa municipal CASFIG, L.^{da}, E. M.

Ao abrigo do quadro legal de atribuições e competências dos municípios, e tendo em vista uma maior equidade, eficiência e eficácia na operacionalização das medidas de apoio na área da habitação, nomeadamente a atribuição de habitação de cariz social e a modalidade de arrendamento para subarrendamento, é criado o presente Regulamento, designado por Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município e Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e Arrendamento para Subarrendamento, que disciplina, de forma clara e objetiva, as con-

dições de acesso, bem como os critérios de seleção para os respetivos apoios (arrendamento e subarrendamento).

Nesta sequência, a Câmara Municipal de Guimarães deliberou, em sua reunião de 20 de julho de 2023, dar início ao procedimento tendente à aprovação do Regulamento de Atribuição da Habitação Social Municipal e Gestão do Parque Habitacional do Município de Guimarães.

No decurso do prazo estabelecido para o efeito, nenhum interessado se apresentou no processo nem foram apresentados contributos para a elaboração do novo Regulamento, tendo, assim, sido dispensada a sua consulta pública, nos termos do que dispõe o artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, por se entender que, não tendo comparecido nenhum interessado que devesse ser ouvido em audiência dos interessados, e não justificando a natureza da matéria regulada neste Regulamento uma consulta pública, porque não afeta, de modo direto e imediato, direitos ou interesses legalmente protegidos dos cidadãos, a situação não tinha enquadramento legal na obrigatoriedade prevista naquele artigo 101.º

O presente Regulamento disciplina a forma de atribuição das habitações, quer na vertente do arrendamento, quer na vertente do subarrendamento, tendo em vista disponibilizar, num curto espaço temporal, o maior número de imóveis para habitação.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento teve como normativos orientadores a Constituição da República Portuguesa (artigos 112.º e 241.º), a 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 com o disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional, e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que institui o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição das habitações no âmbito deste regime.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento define as regras aplicáveis à gestão social e patrimonial do parque habitacional do Município de Guimarães e estabelece as condições e os procedimentos de acesso e de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado e nas modalidades de arrendamento para subarrendamento e residência partilhada.

2 — Ficam igualmente sujeitos à disciplina deste Regulamento, no que lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as garagens, os arrumos e outros espaços, independentemente do fim a que se destinem, e que integrem o parque habitacional municipal.

3 — O Município de Guimarães delega na empresa municipal responsável pela gestão do património habitacional — a CASFIG — Coordenação de Âmbito Social e Financeiro das Habitações do Município de Guimarães, EM Unipessoal, L.^{da} — doravante designada abreviadamente por CASFIG, plenos poderes, responsabilidades e competências para executar e fazer cumprir todas as normas constantes deste Regulamento, bem como dos diplomas legais que lhes são aplicáveis.

Artigo 3.º

Exclusões

1 — Excluem-se do âmbito deste Regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados ao alojamento temporário ou à execução de outro tipo de política habitacional;

b) Os prédios, as frações e os espaços ocupados ou a ocupar em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo transaccional, expropriativo ou outro semelhante na sua natureza ou finalidade.

2 — Os prédios, as frações e os espaços identificados no número anterior ficam sujeitos ao regime que vier a ser definido para a sua ocupação e utilização, sem prejuízo da aplicação das normas regulamentares relativas aos deveres dos inquilinos municipais.

Artigo 4.º

Conceitos

1 — Para efeito do disposto no presente Regulamento, define-se:

a) Adequação da tipologia: composição do agregado familiar em função da tipologia que define o Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

b) Agregado familiar: conjunto de pessoas que residem em economia comum, constituído pelo arrendatário e por:

i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;

ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e colateral, até o 3.º grau;

iii) Parentes e afins menores, em linha reta e colateral;

iv) Adotantes, tutores e pessoas que estejam confiadas por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços com competência para tal;

v) Adotados e tutelados por qualquer um dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços com competências para tal e que tenha sido autorizado pela CASFIG permanecer na habitação;

c) Dependente: elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais (IAS);

d) Arrendatário: pessoa com quem foi celebrado um contrato de arrendamento;

e) Candidato: pessoa que apresentou candidatura a um dos apoios à habitação e que consta na lista de espera para atribuição;

f) Candidatura: formalização do pedido de um dos apoios à habitação;

g) Carência económica: situação da pessoa ou agregado familiar cujo rendimento mensal seja inferior a 4 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), conforme fixado na alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 5 de junho, que cria o programa 1.º direito.

h) Indexante dos Apoios Sociais: 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;

i) Lista de ordenação: lista de candidaturas, ordenada por ordem decrescente de pontuação para acesso a um apoio à habitação.

j) Portador de deficiência: pessoa com deficiência com grau de incapacidade atestada igual ou superior a 60 %;

k) Rendimento mensal bruto (RMB): o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio e pelo Decretos-Lei n.º 113/2011, de 29 de novembro e 133/2012, de 27 de junho. Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses.

l) Rendimento mensal corrigido (RMC): o rendimento mensal bruto deduzido do valor correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores de correção, fixados legalmente, atualmente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

- m) Residência permanente: habitação onde o arrendatário e os membros que integram o seu agregado familiar fazem a sua vida normal e organizam a economia doméstica.
- n) Sobreocupação: o número de pessoas que integram o agregado familiar residente é superior ao da capacidade de alojamento da habitação;
- o) Subarrendatário: pessoa com quem foi celebrado um contrato de subarrendamento;
- p) Subocupação: o número de pessoas que integram o agregado familiar residente é inferior ao da capacidade de alojamento da habitação;
- q) Tipologia: número de quartos de dormir de uma habitação, que determina a sua capacidade de alojamento;

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 — Podem ter acesso às habitações referidas no n.º 1 do artigo 2.º, independentemente da modalidade de atribuição, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros ou apátridas possuidores de título válido de permanência em território nacional, que reúnam as condições estabelecidas no presente Regulamento e que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 11.º

2 — Os candidatos devem reunir as seguintes condições:

- a) Idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Residir no Concelho de Guimarães;
- c) Auferir qualquer tipo de rendimento, devidamente comprovado, que permita o pagamento da renda;
- d) Apresente carência económica e habitacional;

3 — Para além da verificação do cumprimento das condições de acesso previstas no número anterior, constituem critérios de admissão dos candidatos a habitação municipal:

- a) A não colocação voluntária e consciente em situação de carência económica e habitacional nos últimos 2 anos.
- b) Não ter sido titular de um contrato de arrendamento apoiado resolvido com fundamento nos factos aludidos no artigo 47.º do presente Regulamento.

4 — As candidaturas já qualificadas podem, a todo o tempo, ser excluídas, caso se verifique a existência, anterior ou posterior ao momento da sua instrução, de algum impedimento previsto no artigo anterior ou desqualificadas caso se verifique uma aferição imperfeita dos critérios de qualificação previstos no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 6.º

Condição de recurso

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos candidatos que não residam ou que não tenham condições objetivas para continuar a residir em habitação digna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.

2 — Os atos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado estão sujeitos à condição de manutenção, pelos inquilinos municipais, de um nível de carência económica e habitacional que lhes não permite recorrer a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado de habitação privado.

CAPÍTULO II

Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Regras de Atribuição de Habitação Municipal em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 7.º

Modalidades de atribuição

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da referida Lei n.º 81/2014, as habitações em regime de arrendamento apoiado são atribuídas numa das seguintes modalidades, previstas nos artigos 8.º, 9.º e 10.º da aludida Lei:

- a) Concurso por classificação;
- b) Concurso por sorteio;
- c) Concurso por inscrição.

2 — O presente Capítulo regula a atribuição das habitações municipais em regime de arrendamento apoiado na modalidade de concurso por inscrição, nos termos do disposto no artigo 10.º da mencionada Lei n.º 81/2014.

3 — O Município pode, a todo o momento, promover, de forma simultânea com o concurso de inscrição, qualquer outro tipo de concurso, identificando, em cada caso, as habitações disponíveis para o efeito.

4 — Os procedimentos referidos no número anterior respeitam normas específicas e devem ser publicitados nos termos legais.

Artigo 8.º

Concurso por inscrição

1 — O concurso por inscrição tem a modalidade de concurso por qualificação prévia e compõe-se pelas seguintes fases: apresentação de candidaturas, habilitação de candidatos e atribuição de habitações.

2 — A fase de apresentação de candidaturas diz respeito ao período de tempo concedido aos interessados para apresentarem a sua intenção de concorrer à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

3 — A fase de habilitação tem por objetivo aferir se os candidatos estão impedidos de aceder à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

4 — A fase de atribuição da habitação corresponde ao ato de concessão de uma habitação a um candidato em função da classificação obtida.

Artigo 9.º

Procedimento

1 — Os candidatos têm acesso a informação sobre as habitações municipais disponíveis, às condições de candidatura e às decisões que sobre ela forem tomadas.

2 — As notificações das decisões previstas no número anterior são feitas, preferencialmente, por correio eletrónico ou através de notificação gerada automaticamente pelo sistema de gestão documental, sem prejuízo de serem utilizadas outras alternativas previstas na lei.

3 — As candidaturas à atribuição de habitação municipal são hierarquizadas e ordenadas, por ordem decrescente, em função da classificação que couber a cada uma delas por aplicação dos critérios constantes na matriz de pontuação que constitui o Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Instrução de candidaturas

1 — As candidaturas à atribuição de uma habitação municipal são formuladas em impresso próprio, assinado pelo representante do agregado familiar candidato, do qual deve constar o nome, a idade, a profissão e os rendimentos de cada um dos elementos que integram a candidatura, bem como o grau de parentesco entre aqueles e o representante, conforme consta do Anexo II do presente Regulamento.

2 — Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode integrar um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada.

3 — É da responsabilidade do representante do agregado familiar a recolha do consentimento para tratamento dos dados pessoais dos demais membros que o integram.

4 — É garantida a divulgação e o acesso público e universal ao impresso previsto no n.º 1 do presente artigo, bem como às instruções de preenchimento e à identificação dos documentos a apresentar pelos candidatos.

5 — Sempre que se verificarem deficiências nas candidaturas, os candidatos são convidados a suprimi-las, com prazo para o efeito, sob pena de decisão de indeferimento.

6 — Os candidatos ficam obrigados a comunicar qualquer facto que altere a candidatura apresentada e que seja determinante para as decisões do procedimento.

7 — Os factos comunicados nos termos do número anterior, produzem efeitos no prazo de 10 dias úteis, salvo se deles resultar o indeferimento ou a exclusão do candidato na atribuição da habitação, caso em que têm efeitos imediatos.

8 — Pode, a todo o tempo, ser solicitado aos candidatos confirmação dos dados que constituem a candidatura apresentada, sob pena da sua caducidade.

9 — A candidatura à atribuição de uma habitação é válida pelo período de 1 ano a contar da data de apresentação, sendo o candidato notificado, com antecedência mínima de 30 dias seguidos em relação àquele prazo, para, querendo, requerer a renovação da candidatura, sob pena da sua caducidade.

Artigo 11.º

Habilitação dos candidatos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 6.º da aludida Lei n.º 81/2014, estão impedidos de se candidatar ou manter o arrendamento de uma habitação municipal em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que:

a) Sejam proprietários, usufrutuários, arrendatários ou detentores a outro título de fração ou prédio urbano destinado a habitação no Concelho de Guimarães ou em Concelho limítrofe, desde que o imóvel se adeque e satisfaça o fim habitacional do agregado familiar e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre estes.

b) Sejam beneficiários de qualquer apoio financeiro público na área da habitação, salvo se comprovarem a cessação da concessão de tais apoios.

c) Sejam titulares, cônjuges ou unidos de facto com o titular de arrendamento de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo das exceções previstas no artigo 14.º da referida Lei n.º 81/2014.

d) Tenham beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de alojamento.

e) Se encontrem numa das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da mencionada Lei n.º 81/2014.

f) Tenha feito uso de uma habitação municipal, com ou sem título, que evidencie, após a desocupação, danos não ressarcidos e provocados, designadamente, por má utilização ou realização de obras não autorizadas, nos termos previstos no artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, ou em relação à qual existam dívidas decorrentes dessa utilização e, em qualquer dos casos, não haja acordo de regularização.

2 — A decisão de exclusão da candidatura por verificação de impedimento legal nos termos do n.º 1 do presente artigo, é notificada ao representante do agregado familiar candidato, contendo a respetiva fundamentação.

3 — Nos casos em que se verifique que o candidato prestou falsas declarações, sonegou informação dolosamente ou fez uso de meio fraudulento, a candidatura é excluída de imediato, independentemente da fase do procedimento em que se encontre.

Artigo 12.º

Critérios de atribuição

1 — As habitações objeto de concurso são atribuídas aos candidatos que obtenham maior pontuação no universo de candidatos à tipologia adequada, resultante da aplicação da matriz de ponderação (Anexo I).

2 — A matriz referida no número anterior define os seguintes critérios de hierarquização:

- a) Tipologia e gravidade das condições de habitabilidade e salubridade dos candidatos classificados.
- b) Composição, caracterização e escalão de rendimentos dos candidatos classificados.
- c) Tempo de ocupação do alojamento avaliado.
- d) Situação social e familiar (tipo de família, grau de incapacidade, violência doméstica, existência de menores em risco).
- e) Ação de despejo com sentença proferida pelo tribunal.

3 — As situações de empate na classificação são resolvidas de acordo com os critérios preferenciais expressamente indicados no artigo 11.º da Lei n.º 81/2014.

4 — Mantendo-se o empate após a aplicação do disposto no número anterior, as situações são resolvidas privilegiando a candidatura do agregado familiar que apresentar menor rendimento per capita ou com maior número de elementos dependentes, por ordem decrescente.

5 — A matriz de ponderação e as instruções para a sua interpretação são públicas e estão disponíveis para consulta no sítio da internet, atualmente o *link* <https://www.casfig.pt>, bem como no edifício sede da empresa municipal CASFIG.

6 — A cada candidato é atribuído um número de candidatura, que permite a sua identificação na lista de classificação, assegurando a confidencialidade da identificação.

Artigo 13.º

Confirmação da situação habitacional

1 — A situação habitacional declarada aquando da inscrição para habitação municipal é alvo de confirmação presencial por parte dos serviços técnicos.

2 — A ausência do requerente, ou pessoa por ele referenciada, no dia e hora da visita, implica a exclusão e o arquivamento imediato do processo, salvo se devidamente justificada nos 5 úteis dias subsequentes.

Artigo 14.º

Pedidos de esclarecimento e notificações

1 — Quando, na organização do processo de candidatura, surjam dúvidas acerca dos elementos que dele devam constar, podem os serviços técnicos solicitar aos candidatos, por escrito, os documentos e os esclarecimentos que entendam necessários, devendo estes ser prestados no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data de receção da referida notificação, sob pena de exclusão do processo.

2 — Em caso de indeferimento e ou exclusão do processo de candidatura, o projeto de decisão nesse sentido é comunicado ao candidato, com indicação expressa do motivo e respetivos fundamentos, para que, querendo, se pronuncie no prazo de 10 dias úteis.

Artigo 15.º

Aprovação da atribuição de habitação

1 — É da responsabilidade da CASFIG submeter à aprovação da Câmara Municipal a proposta de atribuição de habitação, contendo informação sobre o representante do agregado familiar inscrito, a habitação a ocupar e a respetiva tipologia.

2 — A proposta de atribuição de habitação é apresentada para a candidatura que ocupa o primeiro lugar da lista de candidatos inscritos, sempre que se verifique uma habitação de tipologia adequada disponível e pronta a ocupar.

3 — A habitação atribuída deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação, sendo verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, nos termos da tabela que constitui o Anexo III do presente Regulamento.

4 — Nas situações de emergência referidas no artigo 17.º do presente Regulamento, a proposta deve contemplar ainda o critério preferencial que a tipifica como situação excecional ao regime de atribuição.

Artigo 16.º

Notificação da atribuição

A decisão de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado é comunicada ao representante do agregado familiar, constando da respetiva notificação:

a) Identificação do representante do agregado familiar, a quem será atribuída a titularidade do arrendamento apoiado, bem como de todos os elementos que integram o agregado familiar inscrito.

b) A identificação do fogo atribuído, a tipologia, a localização e o número de polícia.

c) O estado de conservação do fogo.

d) O valor da renda devida, bem como as condições e a forma de realizar o seu pagamento.

e) Informação detalhada dos direitos e deveres inerentes à relação de arrendamento em regime de arrendamento apoiado.

f) O prazo para os interessados colocarem termo ao impedimento, no caso de a habilitação ter sido proferida sob condição, conforme alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do presente Regulamento.

g) A data da assinatura do contrato de arrendamento apoiado e da entrega das chaves da habitação.

Artigo 17.º

Regime excecional

1 — Os critérios definidos no n.º 1.º do artigo 1.º do presente Regulamento não são aplicados quando, por motivo excecional e fundamentado de alojamento urgente e/ou temporário, enquadrável no artigo 14.º da referida Lei n.º 81/2014, se justificar uma prioridade diferente na atribuição de habitações municipais.

2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e utilização das habitações são definidas em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 — As situações previstas no n.º 1 do presente artigo são, necessariamente, atestadas por entidades ou órgãos públicos competentes, como Tribunais, Ministério Público, Município de Guimarães ou Instituto da Segurança Social.

4 — Sempre que invocados os motivos do n.º 1 do presente artigo, é feita divulgação pública do contexto justificado da aplicação do regime de exceção.

5 — Em qualquer dos casos previstos no presente artigo, têm carácter provisório, não devendo exceder o período de seis meses.

6 — As condições de atribuição, notificação e término do contrato de arrendamento apoiado respeitam ao regime próprio e adequado, justificativo do recurso ao regime excecional de atribuição, salvaguardando o carácter urgente, prioritário ou temporal.

Artigo 18.º

Contrato de arrendamento apoiado

1 — O contrato de arrendamento é celebrado por escrito e rege-se pelo disposto na referida Lei n.º 81/2014, e no presente Regulamento e pelo Código Civil.

2 — O contrato de arrendamento é assinado pelo arrendatário e pelo representante legal da CASFIG.

3 — Todos os membros que integram o agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações inerentes à ocupação da habitação atribuída.

4 — As alterações ao contrato de arrendamento celebrado são formalizadas através de averbamento.

5 — Do contrato de arrendamento consta uma cláusula contendo o necessário consentimento do arrendatário para que a CASFIG consulte os documentos administrativos junto das autoridades competentes, para efeitos de revisão da renda apoiada.

6 — Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda, constará, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao montante da renda se calculado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

Artigo 19.º

Duração e renovação do contrato

1 — O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 10 anos e renova-se, automaticamente, por igual período.

2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer uma das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

3 — A CASFIG só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos 3 anos que antecedem o seu termo ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual à renda máxima da habitação, calculada nos termos do regime da renda condicionada.

b) Não se verificarem os pressupostos que determinaram a concessão da habitação municipal.

4 — Para efeitos do número anterior, a CASFIG deve remeter uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no n.º 2 do presente artigo.

Artigo 20.º

Revogação da decisão de atribuição

A recusa, sem fundamento pelo arrendatário, em celebrar o contrato de arrendamento ou em ocupar a habitação atribuída de forma efetiva e permanente, determina a revogação automática da decisão de atribuição ou a resolução do contrato de arrendamento, se este já tiver sido outorgado.

SECÇÃO II

Normas de Utilização da Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 21.º

Finalidade da habitação

1 — As habitações arrendadas destinam-se única e exclusivamente à habitação do arrendatário e dos membros que integram o seu agregado familiar, não podendo ser utilizada para qualquer atividade profissional, comercial ou industrial.

2 — A título excecional, pode ser autorizado o exercício de uma atividade profissional na habitação arrendada quando, manifestamente, o destino da habitação não fique comprometido nem represente prejuízo para a segurança e a salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos moradores.

3 — A autorização concedida nos termos do número anterior pode ser, a todo o tempo, revogada, caso se verifiquem indícios de que a atividade autorizada perturba a finalidade da habitação.

Artigo 22.º

Ocupação efetiva da habitação

1 — Após a entrega das respetivas chaves, o arrendatário e todos os membros do seu agregado familiar devem ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias seguidos.

2 — A não ocupação injustificada, no prazo referido no número anterior, é considerada como recusa da habitação.

3 — A inexistência de contadores ativos de fornecimento de água, eletricidade e gás (quando aplicável) é equiparada a não ocupação efetiva da habitação.

4 — Só o arrendatário e os membros que integram o seu agregado familiar podem residir na habitação arrendada.

Artigo 23.º

Ocupação permanente da habitação

1 — O arrendatário e os elementos que integram o seu agregado familiar devem manter residência permanente na habitação arrendada.

2 — A ausência prolongada da habitação por parte do arrendatário ou de um dos membros do seu agregado familiar deve ser comunicada à CASFIG, com indicação dos respetivos motivos.

3 — Presume-se que a habitação não é residência permanente do arrendatário ou do seu agregado familiar quando se mostre desabitada, de modo contínuo ou interpolado, existindo indícios fiáveis de que o arrendatário, ou a maioria absoluta do agregado seu familiar, tem a economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada noutra local.

Artigo 24.º

Cedência da habitação

1 — É proibida a cedência da habitação a qualquer título, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

2 — É proibida a permanência na habitação de pessoa que não integre o agregado familiar inscrito e não tenha obtido autorização para tal.

3 — A CASFIG pode, mediante pedido escrito e fundamentado do arrendatário, autorizar a permanência na habitação de pessoa não inscrita no agregado familiar por prazo certo e a título transitório.

4 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo concedido, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento das obrigações impostas aos inquilinos municipais no presente Regulamento e no regime de arrendamento apoiado.

Artigo 25.º

Termo de aceitação de autorização condicionada

1 — As pessoas devidamente autorizadas nos termos do artigo 24.º do presente Regulamento, estão obrigadas à assinatura de um termo de aceitação a emitir pela CASFIG, que aqui se dá por reproduzido para os devidos e legais efeitos, sob a designação de Anexo III.

2 — O termo de aceitação é assinado por cada membro autorizado à referida permanência ou coabitação temporária, quando maior de idade, ou pelo representante legal quando menor.

3 — Para além da identificação de cada membro autorizado, o termo de aceitação contém o período de permanência autorizada e a renúncia expressa ao recurso à via judicial para efetivação de qualquer direito, no âmbito e por causa dessa permanência ou coabitação autorizada.

Artigo 26.º

Integração e exclusão de membros do agregado familiar inscrito

1 — A integração ou exclusão de membros no agregado familiar inscrito terá de ser autorizada pela CASFIG, com exceção das alterações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização do agregado familiar:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de elemento do agregado familiar inscrito, quando existe obrigação legal de convivência;
- b) Falecimento ou abandono da habitação de qualquer membro do agregado familiar inscrito, salvo do arrendatário;
- c) Integração no agregado familiar inscrito de pessoa relativamente à qual exista obrigação legal, devidamente comprovada, de convivência ou de alimentos;
- d) Casamento ou situação de união de facto do arrendatário.

2 — A comunicação a que faz referência o número anterior deve ser acompanhada de documentos comprovativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

3 — Os pedidos de integração no agregado familiar de pessoa não inscrita, nomeadamente de filhos ou netos do arrendatário, são analisados pela CASFIG e autorizados quando se verifique motivo atendível e relevante, nomeadamente em caso de:

- a) Carência económica e habitacional da pessoa a integrar no agregado familiar;
- b) Necessidade comprovada de apoio assistencial do arrendatário ou de membro que integra o agregado familiar inscrito.

4 — A decisão de exclusão de um membro do agregado familiar inscrito a pedido do arrendatário, será notificada àquele e ao elemento excluído, com indicação de um prazo para abandonar voluntariamente a habitação, sob pena de ser considerada ocupação sem título, nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014.

5 — As situações a que alude o n.º 1 do presente artigo podem determinar, por iniciativa da CASFIG ou a pedido do arrendatário, e em caso de disponibilidade de habitações para o efeito, a transferência para uma outra habitação de tipologia adequada à composição e caracterização do agregado familiar (Anexo IV).

Artigo 27.º

Transmissão do arrendamento

1 — A posição de arrendatário transmite-se para pessoa inscrita no agregado familiar, nos termos previstos no artigo 1106.º do Código Civil e no artigo 57.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

2 — Em caso de morte do arrendatário, o arrendamento não caduca quando lhe sobreviva:

a) O cônjuge com residência no locado;

b) A pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, desde que tal facto tenha sido comunicado à CASFIG, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 26.º do presente Regulamento;

c) A pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano, desde que tal facto tenha sido comunicado à CASFIG, e autorizado, nos termos do artigo 25.º do presente Regulamento.

3 — Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do n.º anterior, a transmissão do arrendamento depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir na habitação há mais de um ano e devidamente autorizado.

4 — Havendo várias pessoas com o direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em iguais circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para a pessoa com mais idade de entre as restantes que com ele residissem em economia comum.

5 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 11.º do presente Regulamento.

6 — Em caso de morte do arrendatário, constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário comunicar o óbito no prazo de 60 dias, sob pena do contrato caducar, nos termos da alínea b), do n.º 1 do artigo 44.º do presente Regulamento.

7 — Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento é decidido por acordo dos cônjuges.

8 — Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes.

SECÇÃO III

Transferência de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 28.º

Transferência de habitação a pedido do arrendatário

1 — O arrendatário pode solicitar transferência para outra habitação municipal, através de requerimento dirigido à CASFIG, desde que a pretensão se enquadra numa das seguintes situações:

a) Doença grave ou crónica que, pela sua natureza, seja determinante de mobilidade condicionada ou mesmo reduzida;

b) Desadequação superveniente da tipologia da habitação à composição do agregado familiar;

c) Situação de emergência sócio familiar, potencializadora de ofensas à integridade física e/ou psicológica, sobre qualquer elemento do agregado familiar.

d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável o arrendatário e respetivo agregado familiar.

2 — O pedido de transferência é instruído com a documentação que ateste a fundamentação apresentada.

3 — Ainda que suportado pelas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, o pedido de transferência é indeferido quando se verifique que a habitação arrendada se encontra em mau estado de conservação por incúria dos seus ocupantes.

4 — A decisão de transferência de habitação é comunicada ao inquilino, com indicação da morada da nova habitação, menção da obrigatoriedade de desocupação e entrega da habitação em uso e do prazo afixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como a referência à consequência do seu não cumprimento, nomeadamente à perda da nova habitação atribuída.

Artigo 29.º

Transferência de habitação por iniciativa da CASFIG

1 — A CASFIG pode determinar a transferência do agregado familiar para uma outra habitação municipal, avaliados os interesses de gestão do parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, nomeadamente, quando:

- a) Se verifique necessidade de adequar a tipologia da habitação à composição e caracterização do agregado familiar, em especial nos casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) Para execução de operação urbanística ou em virtude da afetação da habitação a um fim específico e determinado.
- c) Por razões de segurança ou para aceder à fração para a realização de trabalhos de manutenção, reparação ou reabilitação.
- d) Por razões de gestão do parque habitacional.

2 — A transferência de habitação pode ser provisória ou definitiva, em função da razão que estiver na base da sua determinação.

3 — Se a transferência tiver natureza temporária, não haverá lugar a novo contrato de arrendamento.

4 — Em caso de definitiva, a transferência será precedida de audiência prévia do interessado.

5 — A recusa de transferência por parte do arrendatário ou a falta de resposta no prazo fixado para o efeito, constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, com recurso à execução do despejo, nos termos legais.

SECÇÃO IV

Regime da Renda Apoiada

Artigo 30.º

Procedimentos

1 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é calculado nos termos previstos na supracitada Lei n.º 81/2014, por referência ao valor patrimonial tributário do fogo.

2 — Para determinação do valor da renda apoiada, os arrendatários declaram, periodicamente, à CASFIG os rendimentos de todos os membros do agregado familiar.

3 — Cabe à CASFIG determinar a periodicidade máxima para a prestação da informação prevista no número anterior, não podendo ser superior a 3 anos, conforme dispõe o n.º 3 do artigo 23.º da referida Lei n.º 81/2014.

4 — A atualização da renda apoiada é efetuada nos termos previstos no regime de arrendamento apoiado em vigor.

5 — A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se as posteriores no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

6 — O não pagamento da renda na data prevista determina a mora do arrendatário quanto a tal obrigação, podendo nesse caso ser celebrado um acordo de pagamento de rendas em atraso, nos termos do artigo 32.º deste Regulamento.

7 — O incumprimento reiterado do pagamento de renda, com violação de acordos celebrados, é suscetível de determinar a resolução do contrato de arrendamento com execução de despejo do agregado familiar, nos termos dos artigos 25.º, 26.º e 28.º da referida Lei n.º 81/2014, e dos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

Artigo 31.º

Atualização e revisão do valor da renda

1 — No quadro do regime disposto no n.º 1 do artigo anterior, a renda apoiada pode ser reavaliada por iniciativa da CASFIG ou a pedido do arrendatário, sempre que se verifique alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar inscrito.

2 — A revisão do cálculo de renda a pedido do arrendatário depende de apresentação, por este, de um requerimento de revisão da renda, devidamente instruído com a documentação que fundamenta e justifica a sua pretensão, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3 — A revisão do cálculo da renda por iniciativa da CASFIG, com fundamento previsto no n.º 1 do presente artigo, pode ocorrer a todo o tempo.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, a CASFIG pode solicitar ao arrendatário os documentos e esclarecimentos necessários para a revisão da renda ou para aferir a regularidade da ocupação da habitação, fixando para o efeito um prazo não inferior a 30 dias úteis.

5 — A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da notificação da CASFIG com indicação do respetivo valor.

6 — No caso de incumprimento reiterado na apresentação dos documentos e/ou elementos necessários à reavaliação da renda, ou recusa de notificação para o recebimento de comunicações no local da habitação, por tentativa de entrega em mão própria ou por edital, a CASFIG aplica a renda máxima prevista para a habitação.

7 — A renda máxima manter-se-á até que a CASFIG obtenha informação dos rendimentos nos termos dos n.º 2 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 31.º, ambos da mencionada Lei n.º 81/2014, através da Autoridade Tributária (AT), não podendo ir além de três meses, contados da data de afixação do edital na habitação, ao que se seguirá a resolução do contrato e a execução do despejo, nos termos legais, caso o incumprimento se mantenha.

8 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos fixados, a CASFIG pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

Artigo 32.º

Acordos de pagamento em prestações

1 — Nos termos do presente Regulamento e do disposto no n.º 4 do artigo 20.º da aludida Lei n.º 81/2014, pode a CASFIG celebrar acordos de pagamento de rendas em atraso, despesas e encargos de condomínio e/ou obras da sua responsabilidade.

2 — Os acordos a que alude o número anterior estão dependentes da apresentação, por escrito, de uma proposta de pagamento.

3 — Os acordos terão em conta a situação socioeconómica do agregado familiar e serão decididos com base no parecer técnico dos serviços da CASFIG.

SECÇÃO V

Utilização das Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 33.º

Deveres de comunicação

1 — Constitui obrigação dos arrendatários comunicar à CASFIG, no prazo máximo de 30 dias a contar da ocorrência, as seguintes situações:

- a) A alteração da composição ou dos rendimentos dos membros do agregado familiar.
- b) O abandono ou a ausência temporária da habitação pelo arrendatário ou por outro membro do seu agregado familiar, comprovando os motivos que o justifica.
- c) Qualquer alteração significativa do estado de conservação da habitação, os danos existentes e a responsabilidade sobre os mesmos.
- d) A existência de qualquer impedimento legal do arrendatário ou de algum membro do agregado familiar.

2 — Em caso de ausência do arrendatário, qualquer elemento do seu agregado familiar pode cumprir os deveres de comunicação aludidos no número anterior.

Artigo 34.º

Deveres dos arrendatários

Constitui obrigação dos inquilinos municipais:

- a) Prestar à CASFIG, nos prazos previstos, as informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, nomeadamente as relativas a impedimentos, aos rendimentos e à composição do agregado familiar, para efeitos de atualização do valor da renda ou quaisquer outros.
- b) Pagar a renda no valor e no prazo devido, bem como o valor correspondente à manutenção das partes comuns (quando aplicável).
- c) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, eletricidade e gás (quando aplicável).
- d) Proceder às inspeções periódicas de gás da fração arrendada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de agosto, alterado pela Lei n.º 59/2018, de 21 de agosto, bem como às inspeções extraordinárias decorrentes da alteração e ou deteção de anomalias de ligação dos aparelhos de gás.
- e) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, assegurando a sua conservação.
- f) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, qualquer elemento do 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 CASFIG, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência.
- g) Não realizar obras na habitação sem autorização prévia da CASFIG.
- h) Fazer uso da habitação, das zonas comuns e demais estruturas e equipamentos públicos com urbanidade, zelando pela sua limpeza e conservação.
- i) Não conferir à habitação um uso diferente para o que foi atribuída, nem a destinar a práticas contrárias à lei e à ordem pública.
- j) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), nem os manter nas áreas comuns, responsabilizando-se que não incomodam os vizinhos nem causam danos.
- k) Não adotar condutas que perturbem a tranquilidade, sejam ofensivas para terceiros ou instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social.
- l) Permitir à CASFIG o acesso à habitação para realização de vistoria habitacional.
- m) Não obstruir grelhas de ventilação nas paredes, tetos e caixilharias da habitação.
- n) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares, sem a autorização prévia da CASFIG.

- o) Não depositar resíduos (lixo) fora dos locais a isso destinados.
- p) Não estender roupas nas janelas e fachadas nem colocar paus e cordas no espaço exterior.
- q) Não colocar nem fixar objetos ou outros equipamentos nas zonas comuns, nomeadamente bicicletas, motorizadas, mobiliário, carrinhos de bebé e outros.
- r) Não abrir as caixas relativas à prestação pública de serviços, designadamente, eletricidade, água, gás e telecomunicações.
- s) Não efetuar ligações irregulares de água, eletricidade, gás ou internet.
- t) Não tocar nas instalações de sistemas solares térmicos e fotovoltaicos.
- u) Não construir nos espaços comuns e terrenos envolventes abrigos para cães, galinheiros, coelheiras, pombais ou qualquer outro tipo de edificação precária.
- v) Restituir a habitação no estado de conservação em que foi entregue.

Artigo 35.º

Conservação e limpeza

- 1 — A conservação e limpeza do interior das habitações é da responsabilidade dos arrendatários.
- 2 — Compete aos arrendatários executar todas as obras que sejam necessárias, independentemente da sua natureza, para reparar danos provocados pelos respetivos moradores.
- 3 — É proibido realizar quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores e exteriores, abertura de janelas ou orifícios, realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela CASFIG.

Artigo 36.º

Acesso à habitação

- 1 — A CASFIG pode, a todo o tempo, aceder e vistoriar as habitações arrendadas, elaborando um auto de diligência se tal se justificar ou caso o arrendatário o pretenda.
- 2 — Salvo outro motivo de relevante interesse público, o acesso da CASFIG às habitações arrendadas apenas pode ter por finalidade:
 - a) Fiscalizar o cumprimento das obrigações que a lei e o presente Regulamento impõem aos inquilinos.
 - b) Verificar o estado de conservação das habitações arrendadas.
 - c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis, como implementar medidas de segurança, corrigir anomalias na habitação ou nas habitações contíguas, elaborar plantas, medições e outros estudos necessários à execução de obras de reparação, manutenção ou reabilitação.
- 3 — Para exercer o direito de acesso à habitação, a CASFIG notifica previamente o arrendatário, por qualquer meio legalmente admissível, salvo se aquele consentir a sua efetivação imediata.
- 4 — Os arrendatários permitem o acesso às habitações aos representantes da CASFIG, devidamente identificados, quando notificados nos termos do número anterior.
- 5 — A recusa infundada ao acesso à habitação para os efeitos previstos no n.º 2 do presente artigo, constitui incumprimento muito grave das obrigações do arrendatário, sendo motivo para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 6 — A recusa ilegítima em cumprir a obrigação prevista no presente artigo confere à CASFIG o poder de tomar posse administrativa da habitação, pelo prazo estritamente necessário e indispensável ao cumprimento da finalidade comunicada na notificação.

Artigo 37.º

Obras de conservação

1 — Compete aos arrendatários realizar as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, bem como as reparações necessárias, designadamente substituição e reparação de torneiras, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição dos pavimentos, rodapés, portas e pinturas e manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma utilização prudente.

2 — O arrendatário é responsável por todas as obras de reparação dos danos verificados no interior da habitação e nas zonas comuns, sempre que resultem da utilização descuidada e indevida de um dos elementos do seu agregado familiar.

3 — A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação, por escrito, do pedido de autorização prévia.

4 — São da responsabilidade da CASFIG as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque de habitação municipal, nomeadamente os respetivos componentes estruturais, como a reparação e a reabilitação das fachadas e paredes exteriores, a manutenção e preservação das redes de água, saneamento, gás, circuitos elétricos e outras instalações técnicas, bem como os equipamentos existentes nas zonas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações que resultem da incúria e omissão no cuidado ou atuação dolosa por parte dos inquilinos.

Artigo 38.º

Responsabilização dos inquilinos municipais

1 — Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, a CASFIG notifica o arrendatário para executar, a expensas próprias, as obras necessárias à reparação dos danos ou anomalias que lhe sejam imputáveis, bem como o prazo para a sua execução.

2 — Terminado o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode a CASFIG realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado.

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

4 — Terminado o prazo referido no número anterior sem que o arrendatário tenha efetuado o pagamento devido, a CASFIG promove o correspondente processo de cobrança coerciva, nos termos previstos na lei em vigor.

Artigo 39.º

Benfeitorias

1 — As benfeitorias realizadas pelo arrendatário na habitação e que, pela sua natureza, não possam ser levantadas, fazem parte integrante daquela, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.

2 — Se não fizerem parte integrante do prédio, as benfeitorias podem ser retiradas finda a ocupação da habitação, ficando o arrendatário obrigado a repor a habitação no seu estado original.

SECÇÃO VI

Zonas Comuns e Espaços Exteriores

Artigo 40.º

Zonas de utilização comum

1 — São zonas de utilização comum todas as áreas que não sejam do uso exclusivo do arrendatário, designadamente:

- a) Átrios de entrada.
- b) Escadas e corredores de uso ou passagem comum.
- c) Espaços destinados a caixas do correio.
- d) Fachadas dos edifícios.
- e) Telhados ou terraços de coberturas.
- f) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações e gás.
- g) Garagens e lugares de estacionamento coletivo.
- h) Elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente os solos, alicerces, pilares, colunas e paredes-mestras.
- i) Elevadores.
- j) Instalações de sistemas solares térmicos e fotovoltaicos.
- k) Equipamentos desportivos e de lazer.

2 — Os inquilinos têm o direito de fazer uso das áreas de utilização comum, de acordo com as finalidades daquelas.

3 — Os inquilinos devem servir-se das áreas comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação, abstendo-se de comportamentos suscetíveis de provocar danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços.

4 — A limpeza e manutenção das zonas comuns é da responsabilidade da CASFIG, devendo os arrendatários pagar a prestação mensal respeitante às despesas de água, eletricidade, limpeza e reparações de manutenção corrente que vier a ser fixada, em função da tipologia e da permutabilidade do fogo.

Artigo 41.º

Zonas exteriores de utilização coletiva

1 — Os espaços exteriores aos edifícios são os que lhes estão afetos, constituídos por jardins e zonas relvadas, logradouros, contentores do lixo e respetivos abrigos, equipamentos desportivos, parques infantis e lugares de estacionamento.

2 — É proibida a colocação de lixo, nomeadamente sucata, bem como o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os inquilinos sujeitos às penalizações constantes do respetivo Regulamento Municipal.

Artigo 42.º

Reposição da legalidade urbanística

1 — A CASFIG notifica os arrendatários sempre que se verifique violação dos deveres respeitantes às zonas comuns, fixando-lhes prazo certo para a reposição do local no estado em que se encontrava originalmente.

2 — O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitima a CASFIG a executar diretamente, ou por recurso a terceiros, mas sempre a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reposição da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 38.º do presente Regulamento.

Artigo 43.º

Relações de vizinhança

É proibido aos inquilinos adotar comportamentos que possam provocar incómodo aos vizinhos, nomeadamente:

- a) Promover festejos, celebrações ou outras atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, transgredindo a legislação e regulamentação aplicável.
- b) Fazer uso de aparelhos domésticos, como televisores, rádios e similares, de forma perturbadora para os demais inquilinos.
- c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam prejudicar a tranquilidade e a saúde dos inquilinos, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida.
- d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam incomodar os vizinhos.

Artigo 44.º

Animais perigosos

É expressamente proibido alojar, de forma permanente ou temporária, animais perigosos ou potencialmente perigosos nas habitações arrendadas, nas zonas comuns e nos espaços municipais de que a CASFIG é responsável, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, na sua redação atual.

SECÇÃO VII

Cessação do Contrato de Arrendamento Apoiado

Artigo 45.º

Causas e efeitos da cessação do contrato

1 — O contrato de arrendamento pode ser cessado por revogação, caducidade, renúncia ou resolução.

2 — A cessação do contrato torna exigível, nos prazos fixados e de acordo com os fundamentos contidos na respetiva comunicação, a desocupação e entrega voluntária da habitação, sem prejuízo das consequências previstas na lei e no presente Regulamento.

Artigo 46.º

Revogação, caducidade e renúncia

1 — Os contratantes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento, sendo os efeitos da revogação aqueles que vierem a ser fixados no acordo de revogação entre as partes.

2 — O contrato de arrendamento apoiado caduca:

- a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso uma das partes se oponha à renovação.
- b) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão de titularidade do arrendamento, nos termos previstos no artigo 27.º do presente Regulamento.
- c) Por renúncia.

3 — A cessação do contrato por caducidade confere à CASFIG o direito de tomar posse da habitação, após a emissão da respetiva declaração.

4 — O contrato de arrendamento apoiado cessa por renúncia quando:

a) O arrendatário, por sua iniciativa, entregar a habitação arrendada à CASFIG, significando esse ato intenção categórica de nela não continuar a residir.

b) O arrendatário ou o agregado familiar inscrito não fizer uso efetivo da habitação por período seguido de seis meses, nos termos do n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014.

5 — A cessação do contrato nos termos previstos na alínea a) do número anterior produz efeitos imediatos, conferindo à CASFIG o direito de tomar posse da habitação e de considerar abandonados os bens móveis nela existentes após o decurso do prazo de 30 dias, salvo se com a declaração forem entregues as chaves da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse.

6 — Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 4 considera-se que a habitação não é usada quando dela estiver ausente a maioria absoluta dos membros do agregado familiar.

7 — Constitui ainda presunção de renúncia à habitação por parte do arrendatário, a não ocupação no prazo de 30 dias, a contar da data da celebração do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 1 do artigo 22.º do presente Regulamento.

Artigo 47.º

Resolução por iniciativa da CASFIG

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem fundamento de resolução do contrato de arrendamento:

a) A verificação, por parte da CASFIG, da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 11.º do presente Regulamento.

b) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre os factos e requisitos determinantes para a formação ou manutenção do contrato de arrendamento apoiado, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos da lei.

c) A recusa do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada.

d) O comportamento desrespeitoso ou agressivo do arrendatário ou membros do agregado familiar sobre quaisquer trabalhadores da CASFIG ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do parque habitacional municipal.

e) A utilização da habitação em termos contrários à lei e/ou à ordem pública.

f) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a 3 meses ou o incumprimento do Acordo de pagamento de dívida de rendas.

g) A não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar.

h) A não utilização declarada ou a falta de residência permanente na habitação arrendada, por período superior a 6 meses, nos termos do n.º 2 do artigo 24.º da aludida Lei n.º 81/2014.

i) A oposição à realização de obras de conservação e reparação ou de obras urgentes na habitação arrendada ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, determinadas pela CASFIG.

j) A recusa de acesso à habitação arrendada aos representantes da CASFIG, nos termos previstos no presente Regulamento.

k) A permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar, por período superior a 1 mês, salvo se a CASFIG o tiver autorizado.

l) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de conservação e limpeza.

m) A violação reiterada das regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança.

n) A prática de atos que ponham em risco a segurança e a salubridade das habitações e/ou das zonas comuns, a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, nomeadamente de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água.

o) O uso da habitação arrendada para fins contrários daqueles a que se destina, designadamente quando esteja em causa a prática comprovada de atividades ilícitas que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do parque habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva.

p) A adoção de comportamentos, no interior da habitação ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade.

q) A utilização das áreas comuns dos edifícios para uso próprio, provocar danos nas partes integrantes ou em equipamentos do prédio ou praticar quaisquer atos que ponham em perigo a segurança das pessoas ou do edifício.

r) A realização de obras na habitação sem a devida autorização prévia.

s) A realização de ligações ilegais de água, eletricidade, gás e internet.

t) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente Regulamento e no contrato de arrendamento.

2 — O direito à resolução do contrato não caduca ainda que o arrendatário ponha termo à causa que lhe deu origem.

3 — Resolvido o contrato, se o arrendatário não proceder à entrega voluntária da habitação no prazo de 90 dias seguidos, pode a CASFIG ordenar e mandar executar o despejo.

Artigo 48.º

Restituição da habitação

1 — O arrendatário deve restituir a habitação, independentemente da causa da cessação do contrato de arrendamento, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais de uma utilização prudente.

2 — O arrendatário responde perante a CASFIG pela perda ou deterioração da habitação.

Artigo 49.º

Despejo

1 — A não entrega voluntária da habitação à CASFIG, no que diz respeito aos fundamentos para a resolução do contrato em caso de incumprimento, nomeadamente na mora no pagamento de rendas em atraso, sem acordo de pagamento ou por incumprimento do Acordo de pagamento existente, determina a execução do despejo e a entrega da habitação.

2 — A ação destinada ao despejo observa as regras gerais aplicáveis.

3 — Cabe ao Conselho de Gestão da CASFIG tomar a decisão de intentar a respetiva ação e proceder à sua execução, a fim de obter a entrega da habitação.

4 — Após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse da habitação pela CASFIG, quaisquer bens do arrendatário existentes são considerados abandonados se não forem reclamados no prazo de 60 dias, podendo a CASFIG dispor deles livremente, salvo se tiver havido acordo em contrário.

5 — Para executar o despejo, sempre que tal se mostre necessário e proporcional ao risco em presença, são requisitadas as autoridades policiais competentes.

6 — Os agregados familiares sujeitos a despejo, em caso de carência habitacional, são encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou prestação de apoios sociais, conforme a situação.

Artigo 50.º

Ocupação ilegal e abusiva

1 — São consideradas ilegais e abusivas as ocupações de imóveis, frações ou espaços comuns, por quem não é detentor de contrato ou documento de atribuição ou de autorização de permanência, que fundamente a sua ocupação.



2 — A CASFIG executa a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações e espaços que sejam ilegal e abusivamente ocupados por pessoas e bens.

3 — No caso previsto nos números anteriores, o ocupante ilegal está obrigado a desocupar a habitação e entregá-la livre de pessoas e bens, no prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias, na comunicação feita para o efeito, pela CASFIG, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

4 — As diligências destinadas à restituição da posse de habitação em consequência de uma ocupação ilegal e abusiva assumem carácter urgente.

5 — O disposto no n.º 6 do artigo anterior é aplicável nos seus precisos termos, aos agregados familiares na situação de despejo por ocupação ilegal e abusiva.

Artigo 51.º

Resolução dos contratos de arrendamento de direito privado

A resolução dos contratos de arrendamento de direito privado e o respetivo despejo são efetuados nos termos previstos na legislação aplicável.

SECÇÃO VIII

Alojamento em Modalidade de Residência Partilhada

Artigo 52.º

Objetivo da residência partilhada

A residência partilhada tem por objetivo promover o acesso ao alojamento dos indivíduos isolados que não disponham de outra resposta habitacional.

Artigo 53.º

Aplicação das normas regulamentares

Os candidatos a alojamento na modalidade de residência partilhada ficam igualmente sujeitos à disciplina deste Regulamento, no que lhe possa ser aplicável.

Artigo 54.º

Regime de atribuição de habitação em modalidade de residência partilhada

1 — A atribuição de habitação em modalidade de alojamento em residência partilhada é efetuada mediante hierarquização dos candidatos inscritos em listagem própria, nos termos previstos no artigo 12.º do presente Regulamento.

2 — A formalização da atribuição de habitação na modalidade de residência partilhada é feita em conformidade com o disposto nos artigos 13, 14.º, 15.º e 16.º do presente Regulamento.

3 — Cabe à CASFIG fixar o número de habitações a afetar à modalidade de alojamento em Residência Partilhada.

4 — O constrangimento referido no número anterior constitui limite ao alojamento na modalidade de residência partilhada, e a falta de habitações disponíveis constitui fundamento bastante para a sua não atribuição, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 55.º

Condições de acesso e impedimentos ao alojamento em residência partilhada

1 — Podem requerer o alojamento em modalidade de residência partilhada as famílias unipessoais que reúnam as condições previstas nos artigos 5.º, 6.º e 11.º do presente Regulamento.



2 — Sem prejuízo do número anterior, apenas se podem candidatar à modalidade de residência partilhada os candidatos que reúnam as seguintes condições, comprovadamente:

- a) Sejam indivíduos isolados;
- b) Não disponham de outra resposta habitacional;
- c) Não apresentem patologias que, pela sua natureza, coloquem em risco os restantes residentes;
- d) Não dependam totalmente de terceira pessoa;
- e) Não apresentem dependência de álcool e/ou de outras substâncias ilícitas.

Artigo 56.º

Renda e despesas por conta de consumos de água, eletricidade e gás

1 — Aos inquilinos que residem em modalidade de residência partilhada é-lhes aplicado o regime de arrendamento apoiado, conforme o artigo 30.º do presente Regulamento.

2 — A reavaliação e revisão do valor da renda é feita nos termos do artigo 31.º do presente Regulamento.

3 — Nos termos do artigo 32.º do presente Regulamento e do disposto no n.º 4 do artigo 21.º da mencionada Lei n.º 81/2014, poderá a CASFIG celebrar acordos de pagamento de rendas em atraso.

4 — O pagamento das despesas de consumo de água, eletricidade e gás é da responsabilidade dos residentes da respetiva residência partilhada, equitativamente.

CAPÍTULO III

Alojamento em Modalidade de Arrendamento para Subarrendamento

SECÇÃO I

Artigo 57.º

Conceitos, destinatários e objeto

1 — A modalidade de arrendamento para subarrendamento é um apoio ao acesso à habitação através do regime de arrendamento apoiado, mas mobilizando propriedade não municipal, em regime de contrato de arrendamento e subarrendamento.

2 — A operacionalização da modalidade de arrendamento para subarrendamento é financiada pelo Município, correspondendo uma parte do financiamento à verba disponibilizada pelo Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito da candidatura ao 1.º Direito, e outra parte aos recursos próprios inscritos no orçamento municipal.

3 — O Município de Guimarães é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo desta modalidade de alojamento, bem como pela consulta pública de arrendamento e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento.

4 — Na condição de sujeito passivo, O Município de Guimarães celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis, adiante designados por “senhorios”, que reúnam as condições definidas no presente documento, com a autorização expressa para subarrendamento aos candidatos atribuídos, nos termos previstos neste Regulamento.

5 — Na condição de arrendatária, O Município de Guimarães coloca os imóveis aludidos no número anterior no mercado de arrendamento municipal, sendo da sua responsabilidade ou da empresa municipal CASFIG, assegurar os procedimentos tendentes ao arrendamento habitacional e respetiva gestão, bem como a atribuição dos imóveis e gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente com quem venha a celebrar contrato.

6 — O Município de Guimarães pode delegar na empresa municipal CASFIG poderes e responsabilidade de cumprimento dos seus objetivos, atuando a empresa em nome próprio, na condição

de entidade adjudicante e contraente público, nos termos e condições que vierem a ser definidos em contrato a celebrar para o efeito.

Artigo 58.º

Vigência da modalidade Arrendamento para Subarrendamento

1 — O alojamento na modalidade de arrendamento para subarrendamento vigora até ao término do último contrato de arrendamento ativo.

2 — As condições gerais definidas no presente Regulamento aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município, no âmbito da modalidade de arrendamento para subarrendamento.

3 — O regime fiscal aplicável aos rendimentos que resultem de contratos de arrendamento no âmbito do arrendamento para subarrendamento é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 59.º

Regime aplicável

1 — A contratação de arrendamentos para fins habitacionais no âmbito da modalidade de arrendamento para subarrendamento é precedida de consulta pública de arrendamento, da responsabilidade do Município de Guimarães ou da empresa municipal CASFIG, estando sujeita aos princípios gerais constantes no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

2 — Para identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas pelo presente Regulamento, o Município de Guimarães, em função das necessidades identificadas e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, através das quais seleciona e hierarquiza os imóveis a arrendar e as respetivas condições.

3 — A abertura de consulta pública de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Guimarães, ou de quem venha a ter competência delegada para o efeito, com indicação do período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas, nos termos e condições previstos no presente Regulamento.

4 — Os contratos de subarrendamento para fins habitacionais são celebrados com a empresa municipal CASFIG, de entre as pessoas inscritas para habitação social, de acordo com o disposto no Capítulo II deste Regulamento, tendo em conta as condições de elegibilidade constantes no artigo 79.º

Artigo 60.º

Contratos de arrendamento e subarrendamento

1 — Os contratos de arrendamento e subarrendamento a celebrar cumprem o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, diante designado por NRAU, e no Código Civil, com as especificidades que resultam das “condições gerais” fixadas pelo Município de Guimarães, no âmbito da modalidade de alojamento de arrendamento para subarrendamento.

2 — No que respeita aos contratos de arrendamento, os senhorios:

a) Aceitam de imediato que o Município subarrende parcial ou totalmente os imóveis, em regime de arrendamento apoiado;

b) Reconhecem todas as situações de subarrendamento a celebrar durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;

c) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de Guimarães celebre contratos de subarrendamento com os beneficiários a quem venha destinar as habitações arrendadas;

d) Renunciam ao direito de se substituírem ao Município de Guimarães no subarrendamento.

3 — Nos contratos de subarrendamento, é praticada a renda que resultar da aplicação do regime do arrendamento apoiado, de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014.

Artigo 61.º

Valores de renda

1 — O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Guimarães é calculado com referência ao valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares no Concelho de Guimarães, relativo ao último ano divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE, IP).

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder o valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares do Concelho, relativo ao último ano, divulgado pelo INE, IP.

3 — Os candidatos podem apresentar propostas de valor inferior aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeito de contratualização de arrendamentos.

4 — O valor inicial da renda é o que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Guimarães.

5 — Com exceção do previsto no n.º 5 do artigo 68.º, as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ocorrer um ano após o início da vigência do contrato de arrendamento, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas, anualmente publicado no *Diário da República*.

6 — Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

7 — A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato de arrendamento e as restantes no 8.º dia útil do mês a que digam respeito.

8 — Aquando da celebração do contrato, o Município de Guimarães paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 mês de renda.

Artigo 62.º

Imóveis mobilados

1 — Quando o imóvel a arrendar pelo Município de Guimarães esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ter uma majoração de até 10 % do valor da renda proposto, conforme a valorização do imobiliário, que é determinada nos seguintes termos:

a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no formulário de candidatura à contratação de arrendamento;

b) No âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 75.º, o Município de Guimarães promove a avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2 — O Município de Guimarães notifica o candidato do resultado da avaliação dos bens móveis, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do contrato, que constará do contrato caso essa majoração seja aceite.

3 — Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com a exclusão dos bens móveis.

Artigo 63.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de 5 anos, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 38.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciado



pelo proprietário/senhorio ou pelo Município de Guimarães, com a antecedência mínima de 150 dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2 — Em caso de renovação, o Município de Guimarães pode denunciar o contrato de arrendamento a qualquer momento, a partir do 7.º ano de vigência, através de notificação enviada ao senhorio com antecedência mínima de 150 dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3 — Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais fixados nos termos do n.º 28, do artigo 71.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município de Guimarães contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 anos.

Artigo 64.º

Estado de conservação

Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os imóveis a arrendar pelo Município de Guimarães, devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação.

Artigo 65.º

Obrigações das partes

1 — Durante a vigência do contrato de arrendamento, o senhorio fica obrigado a:

- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido no contrato de arrendamento;
- b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Manter o locado segurado com apólice multiriscos;
- d) Realizar em tempo, e de modo adequado, as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
- e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, de saneamento, de eletricidade e de gás, salvo se tais reparações resultarem da falta de prudência ou utilização inadequada pelo subarrendatário.

2 — O Município de Guimarães, durante o período de duração do contrato de arrendamento, fica obrigado a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que a utilização do locado é compatível com o fim habitacional a que se destina, por via de um Relatório de monitorização elaborado pelo Município de Guimarães, ou pela empresa CASFIG, de periodicidade anual.

3 — Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1 do presente Regulamento, pode o Município substituir-se ao senhorio na contratação ou renovação do seguro multirrisco, constituindo-se como beneficiário do referido seguro, sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 66.º

Obras ordinárias e extraordinárias da responsabilidade do senhorio

1 — A execução das obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento, são da responsabilidade do senhorio, nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil.

2 — Quando o senhorio, depois de devidamente notificado, se recuse a executar alguma das obras, o Município de Guimarães pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização das obras, com o respetivo reembolso por compensação de créditos, através da retenção de rendas futuras, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

3 — As reparações de caráter urgente, destinadas a suprir ou mitigar situações de risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros e a prevenir o agravamento dos danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser executadas por pessoa com competência e habilitação adequadas, contratado pelo Município de Guimarães ou pelo subarrendatário, sempre que não seja possível a atuação atempada do senhorio.

4 — Sempre que se verificar a necessidade de uma reparação urgente, o Município de Guimarães deve, de imediato, comunicar tal facto ao senhorio, bem como a intenção de exercer o direito de compensação pelas despesas com a realização da obra nos termos do n.º 2 do presente artigo.

5 — É da responsabilidade do senhorio a gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração de condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias às partes comuns do prédio.

6 — Excluem-se do disposto no número anterior, as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município de Guimarães, diretamente ou por contratação, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

7 — Consideram-se obras extraordinárias aquelas que têm a sua origem em problemas estruturais que ponham em causa a segurança ou as condições de habitabilidade do edifício, bem como a necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

8 — O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum, é da exclusiva responsabilidade do senhorio.

Artigo 67.º

Restituição do locado

1 — Com o término dos contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Guimarães obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições semelhantes àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2 — A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar, conjuntamente, por representantes do senhorio e do Município de Guimarães ou da empresa Municipal CASFIG, devendo ser lavrado um Auto, assinado pelas partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município.

3 — Para a verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, podem as partes nomear um perito avaliador devidamente qualificado incumbindo-lhe assessorar a referida vistoria, dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os peritos avaliadores não chegarem a um consenso, será designado, de comum acordo, um terceiro avaliador, ou, na ausência de consenso, é solicitada à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final definitiva para as partes.

4 — Quando se verifique ser necessário realizar obras para cumprimento do estabelecido no n.º 1 do presente artigo, compete ao Município realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao proprietário após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diferente.

Artigo 68.º

Periodicidade da renda

1 — O senhorio pode requerer ao Município, por escrito, que, no prazo inicial do arrendamento, a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação do seu pagamento, desde que se verifique, cumulativamente, que:

- a) O imóvel está em bom ou razoável estado de conservação;
- b) Tenham decorrido mais de 30 dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1.

2 — Verificando-se as condições previstas no número anterior, o Município pode, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 ou mais meses, com vencimento da mesma forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos. Adicionalmente, atender-se-á, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.

3 — A partir do início do último ano de duração do contrato de arrendamento, a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor que vigorarem a partir do sexto ano de vigência do contrato de arrendamento.

4 — Fora as situações excecionais previstas nos números anteriores, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, a renda é paga no 8.º dia útil de cada mês a que respeite.

5 — O exercício da faculdade prevista no n.º 2 do presente artigo implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 61.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.

6 — O estabelecido no número anterior não impede que o Município de Guimarães, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

SECÇÃO II

Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 69.º

Apresentação de propostas

1 — Podem apresentar ao Município de Guimarães propostas de contratualização de arrendamento habitacional, no período de consulta pública de arrendamento, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, usufrutuárias ou superficiárias de imóveis situados na área geográfica do Concelho de Guimarães e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito.

2 — À data de celebração dos contratos de arrendamento, os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

- a) Serem constituídos por frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal ou por unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum de prédio ou para a via pública;
- b) Encontrarem-se regularizados no que respeita a registos prediais e situação fiscal;
- c) Condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- d) Autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de tal obrigatoriedade e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;

- e) Certificado energético;
- f) Apólice de seguro multirrisco em vigor;
- g) Livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for para arrendamento de frações mobiladas;
- h) Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), quando aplicável.

3 — Para efeitos da alínea *b*) do número anterior, os herdeiros de herança indivisa podem apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração do contrato de arrendamento com o Município de Guimarães, nos termos da medida de arrendamento para subarrendamento.

Artigo 70.º

Exclusões

1 — Não podem candidatar-se:

- a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária (AT) ou ao Município de Guimarães;
- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Concelho de Guimarães, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação e/ou usufruam, por via do seu agregado, de um qualquer programa de habitação municipal, regional ou nacional.

2 — Não se aplica o previsto na alínea *a*) do número anterior, às situações em que os senhorios com dívidas ao Município de Guimarães, decorrentes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas, nos termos do previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, manifestem vontade de celebrar com o Município um acordo judicial ou extrajudicial para regularizar a respetiva dívida, que pode ser saldada, parcial ou totalmente, através da celebração de um contrato de arrendamento, nos termos previstos na medida arrendamento para subarrendamento, no qual serão deduzidos os valores em dívida.

3 — Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Guimarães, no âmbito da presente medida, que incidam sobre locados que:

- a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, nos últimos 3 anos, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte;
- b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
- c) Estejam em mau ou insuficiente estado de conservação e/ou salubridade;

4 — Excluem-se do disposto na alínea *a*) do número anterior:

- a) Os contratos de arrendamento habitacionais que não se renovaram no final do prazo contratado, por acordo entre as partes ou por iniciativa do arrendatário;
- b) Os contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos respetivos arrendatários, ainda que antes do prazo contratado;
- c) Os contratos de arrendamento habitacionais que, na sequência da decisão judicial transitada em julgado, tenham sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no balcão Nacional do arrendamento.

Artigo 71.º

Procedimento e condições das consultas públicas para contratação do arrendamento

1 — Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as condições das Consultas Públicas para a Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet da Câmara Municipal de Guimarães e da empresa municipal CASFIG, promovendo-se as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.

2 — O anúncio da CPCA identifica obrigatoriamente o prazo em que se mantém válida e eficaz, o montante máximo da despesa a realizar pelo Município durante o aludido prazo e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 72.º

Apresentação de propostas

1 — Durante o prazo fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Guimarães, ou de quem venha a ser delegada tal competência, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a indicar no despacho, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave móvel digital.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de forma completa e visível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3 — No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pelo Município, os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização, juntando documento comprovativo.
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no artigo 61.º;
- f) Indicação da tipologia e da área Bruta Privativa do Imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, quando aplicável;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das condições definidas no presente Regulamento.

4 — Nas situações previstas no artigo 62.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5 — Pretendendo os interessados submeter à medida de arrendamento para subarrendamento mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, devem preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatados, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

6 — Sempre que as condições técnicas o não permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o, em formato pdf, para o endereço de correio eletrónico definido.

7 — Os interessados podem, ainda, apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à sede do Município de Guimarães ou da empresa municipal CASFIG, ou pessoalmente nas respetivas sedes.

8 — A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições estabelecidas, determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes.

Artigo 73.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior, consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 meses.

Artigo 74.º

Tramitação das CPCA

1 — No prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 72.º, o Município notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da aceitação, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 75.º, ou da exclusão.

2 — Na análise das propostas, pode o Município solicitar documentação ou informação complementar, concede um prazo para o efeito.

3 — As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo o conteúdo das notificações nas instalações do Município ou da empresa CASFIG.

4 — Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que tem lugar a vistoria ao imóvel, que é agendada nos 10 dias uteis seguintes à data do respetivo envio.

Artigo 75.º

Verificações Técnicas

1 — As verificações técnicas do imóvel são realizadas pelo Município de Guimarães, ou por quem este indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e verificação da sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 72.º, conformidade da renda proposta e valorização do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 62.º

2 — A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e do Município ou da empresa municipal CASFIG.

3 — A ficha técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 76.º

Decisão de contratar

1 — O Município de Guimarães não fica obrigado a celebrar um determinado número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.

2 — As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pelo Município.

3 — A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação do critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da renda proposto por €/por m² de área bruta privativa — 60 %
- b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pelo Município, nos termos do artigo 76.º — 40 %

4 — Em caso de empate, é efetuada a seleção com recurso a sorteio.

5 — No prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data da conclusão da avaliação, o Município notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para os efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos.

6 — Os contratos de arrendamento são outorgados pelo Município de Guimarães e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 dias da data da decisão a contratar.

7 — Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da medida de arrendamento para subarrendamento têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Artigo 77.º

Comunicações à Autoridade Tributária

Nos cinco dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento, devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:

- a) O senhorio deve promover, nos termos legais, o registo do arrendamento;
- b) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional de renda apoiada, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

SECÇÃO III

Subarrendamento — Processo de atribuição de imóveis para subarrendamento

Artigo 78.º

Processo de atribuição dos imóveis

A atribuição de fogos, arrendados pelo Município de Guimarães para subarrendamento, a pessoas inscritas para habitação social, obedece ao disposto no presente Regulamento, com as seguintes ressalvas:

- a) São escolhidos agregados familiares identificados na Estratégia Local de habitação (ELH) de Guimarães e cujo processo de inscrição em habitação social se encontre ativo, tendo em conta a candidatura do Município ao Programa 1.º direito;
- b) Para a escolha das pessoas para esta modalidade de arrendamento, será ainda tido em conta que o valor da simulação de renda apoiada do agregado familiar terá de ser superior a 15 % do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS), com vista a considerar o valor do financiamento previsto para este programa através de candidatura ao Programa 1.º Direito.

Artigo 79.º

Regime do Contrato de subarrendamento

1 — O contrato de subarrendamento é celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação é disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.

2 — Quando se verificar desconformidade entre a celebração dos contratos de arrendamento e subarrendamento, é deduzido o tempo de vigência eventualmente decorrido do contrato de arrendamento no prazo de duração de contrato de subarrendamento.

3 — O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.



SECÇÃO IV

Normas Finais

Artigo 80.º

Normas finais

1 — A celebração do contrato de arrendamento e de subarrendamento é determinada consoante os meios financeiros disponibilizados pelo Município para o programa de arrendamento para subarrendamento.

2 — Para os casos omissos, são aplicados os normativos legais, designadamente a Lei n.º 81/2014, que estabelece o regime de Arrendamento Apoiado para a habitação.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 81.º

Competência da CASFIG

1 — A CASFIG, através do Conselho de Gestão, é a entidade competente, mediante delegação de competências pelo Município de Guimarães, para proceder à atribuição, regulação e cessação do contrato no regime de arrendamento apoiado para as habitações de propriedade do Município de Guimarães ou de propriedade não municipal, em regime de contrato de arrendamento e subarrendamento.

2 — A competência para a interpretação, modificação, suspensão ou revogação do presente Regulamento é da Câmara Municipal de Guimarães, nos termos do artigo 142.º e n.º 1 do artigo 146.º, ambos do Código do Processo Administrativo, sob proposta da CASFIG.

Artigo 82.º

Informações ao inquilino

1 — Os arrendatários e subarrendatários municipais e todos os demais interessados podem obter informações, esclarecimentos e documentação necessária à compreensão do presente Regulamento e da legislação aplicável.

2 — As pretensões dos inquilinos devem ser apresentadas diretamente pelo arrendatário ou subarrendatário, sendo estes os interlocutores para a gestão da respetiva habitação.

3 — Em caso de impedimento do arrendatário ou subarrendatário, podem as pretensões dos inquilinos ser apresentadas por um representante, devidamente habilitado.

Artigo 83.º

Notificações, reclamações e prazos

1 — As notificações destinadas ao arrendatário, ao subarrendatário ou a membros do seu agregado familiar, são enviadas para o endereço da habitação e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

2 — As notificações relativas à cessação do contrato de arrendamento são feitas por correio registado ou por edital em caso de ausência do arrendatário ou do seu agregado familiar, sem prejuízo das disposições legais específicas aplicáveis.

3 — As deliberações comunicadas ao arrendatário ou a membros do seu agregado familiar, quando sujeitas a audiência prévia, são suscetíveis de reclamação, no prazo de 15 dias úteis a contar da data da respetiva comunicação, para o autor da prática ou omissão do ato.

4 — A reclamação não suspende o prazo de interposição dos recursos administrativos que ao caso couberem, salvo se se tratar de reclamação de atos ou omissões sujeitas a recurso administrativo necessário.

5 — O prazo como regra geral para a prática de atos administrativos é de 10 dias úteis, sendo igualmente este o prazo para os interessados requererem quaisquer atos, promoverem diligências ou exercerem outros poderes no procedimento em curso.

Artigo 84.º

Proteção de dados pessoais

1 — A CASFIG pode aceder aos dados pessoais do arrendatário ou subarrendatário e de todos os membros do seu agregado familiar, quanto à sua composição, aos seus rendimentos e à titularidade de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, mediante solicitação à Autoridade Tributária (AT), ao Instituto de Registos e Notariado, I. P. e ao Instituto da Segurança Social, I. P. para sua confirmação, mediante o consentimento dos interessados, a ser prestado sob a forma escrita.

2 — A informação anterior é fornecida por referência aos números de identificação fiscal do arrendatário e dos membros do seu agregado familiar, não podendo o prazo de resposta à informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

3 — A CASFIG trata os dados pessoais de todos os membros do agregado familiar no rigoroso cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, no que respeita ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, bem como da legislação portuguesa que concretize a disciplina comunitária.

4 — Os dados pessoais dos membros do agregado familiar são tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.

5 — Será promovido o tratamento dos dados pessoais dos membros do agregado familiar para a realização das diligências pré-contratuais, sendo tais dados tratados de modo adequado, pertinente e limitado, como condição do exercício da função pública a que o contrato de arrendamento apoiado está funcionalizado, para efeitos de:

a) Gestão da ocupação da habitação arrendada, nomeadamente para avaliação de soluções de mobilidade em casos de subocupação ou sobreocupação, no quadro da gestão do parque habitacional;

b) Determinação, atualização e revisão da renda, nos termos legalmente previstos;

c) Fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo agregado familiar, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;

d) Cessação do contrato de arrendamento, à luz dos diferentes fundamentos legais, regulamentares e contratualmente previstos;

e) Execução do despejo e tomada de posse administrativa da habitação;

f) Indemnização por danos provocados na habitação, sempre que aplicável;

g) Impedimento de acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado, nos termos previstos no regime de arrendamento apoiado.

6 — Os dados pessoais objeto de tratamento são incorporados numa aplicação informática da responsabilidade da CASFIG e são utilizados unicamente com a finalidade de gerir e executar, em todas as suas necessárias dimensões, o contrato de arrendamento.



7 — Quaisquer dados disponibilizados ou que a CASFIG venha a ter acesso legítimo, ainda que depois de extinta a relação contratual, serão incorporados na aplicação informática aludida no número anterior.

8 — A CASFIG adotará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

9 — Os interessados podem, a todo o tempo, consultar os dados pessoais de que sejam titulares, através de uma consulta ao respetivo processo administrativo no edifício sede da CASFIG.

10 — A entrega dos dados pessoais aos respetivos titulares, por parte da CASFIG, é voluntária, ficando os interessados informados que tais dados são necessários à manutenção da relação jurídica de arrendamento.

Artigo 85.º

Aplicação subsidiária

A CASFIG emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente Regulamento, cujo acesso será público através do sítio na internet do Município de Guimarães e da empresa municipal CASFIG.

Artigo 86.º

Norma revogatória

São revogadas todas as normas que dispunham em contrário sobre o objeto do presente Regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

Artigo 87.º

Aplicação no tempo

O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*, aplicando-se aos contratos de arrendamento em vigor, uma vez que estão abrangidos pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.



ANEXO I

(a que se referem os artigos 9.º e 12.º do presente Regulamento)

Matriz de Classificação

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS	CATEGORIAS	PONTOS	PONTUAÇÃO	PONDERAÇÃO COEFICIENTE	PONTUAÇÃO PONDERADA
TIPOLOGIA DO ALOJAMENTO	Sem abrigo/sem teto	100		20%	
	Alojamento Precário	80			
	Alojamento Provisório	60			
	Alojamento com condições de habitabilidade severa	40			
	Alojamento com condições de habitabilidade	20			
	Outro	10			
CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E SALUBRIDADE	Sem cozinha	100		8%	
	Cozinha partilhada	80			
	Cozinha exterior	80			
	Sem Instalação sanitária	100		8%	
	Instalação sanitária partilhada	80			
	Instalação sanitária exterior incompleta	80			
	Instalação sanitária exterior completa	60			
	Instalação sanitária interior incompleta	40			
	Sem água e sem eletricidade	100		8%	
	Sem água	80			
	Sem eletricidade	80			
	TIPO DE FAMÍLIA	Família Monoparental com dependentes a cargo	100		3%
Família constituída unicamente por membros de idade => 70 anos		80			
Família Nuclear, Alargada ou Reconstituída com dependentes a cargo		80			
Família Unipessoal com responsabilidades parentais		60			
Família Unipessoal sem responsabilidades parentais		40			
Outros tipos de família		20			
TEMPO DE OCUPAÇÃO DO ALOJAMENTO	Há mais de 10 anos	100		2%	
	De 5 a 10 anos	80			
	De 0 a 4 anos	60			
AÇÃO DESPEJO	Sentença de execução de despejo proferida pelo tribunal	100		8%	
VIOLÊNCIA DOMÉSTICA	Vítima de violência doméstica a beneficiar de medida de acolhimento institucional ou aplicação de medida de coação ao agressor (sentença condenatória)	100		10%	
ELEMENTOS COM GRAU DE INCAPACIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60%	Com 2 ou mais elementos	100		8%	
	Com 1 elemento	80			
SITUAÇÃO DOS MENORES	Família com menores em risco	100		10%	
RENDIMENTO <i>per capita</i>	0 – 1/2 IAS	100		15%	
	>1/2 IAS - 1 IAS [80			
	>1 IAS – 1,5 IAS [60			
	Superior a 1,5 IAS	40			
PONTUAÇÃO FINAL					
Nome do candidato(a):					
Morada/Freguesia:					
Nº candidatura		Tipologia:			

Nota explicativa:

- 1 — A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação;
- 2 — As categorias estão organizadas por Anexo I, cada variável tem uma ponderação específica;
- 3 — A pontuação máxima, desta matriz, em valores absolutos é de 100 pontos;
- 4 — Ponderado com o respetivo coeficiente e somados todos os valores, está calculada a taxa de priorização (0 a 100 %) de cada pedido de habitação social;
- 5 — A um grau de carência mais elevado, corresponde uma taxa de priorização mais alta.



<p>3 – CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL</p> <p>REGIME DE OCUPAÇÃO:</p> <p><input type="checkbox"/> Arrendada – valor da renda: _____ € Rendas em atraso? Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Cedida</p> <p><input type="checkbox"/> Própria</p> <p><input type="checkbox"/> Coabitação</p> <p><input type="checkbox"/> Outro: _____</p> <p>TIPO DE ALOJAMENTO:</p> <p><input type="checkbox"/> Moradia</p> <p><input type="checkbox"/> Apartamento – Tipologia: _____</p> <p><input type="checkbox"/> Quarto</p> <p><input type="checkbox"/> Pensão/CAT</p> <p><input type="checkbox"/> Construção abarracada</p> <p><input type="checkbox"/> Habitação degradada</p> <p>BENEFICIA OU BENEFICIOU DE ALGUM APOIO À HABITAÇÃO?</p> <p><input type="checkbox"/> Habitação Social – quantos anos? _____</p> <p><input type="checkbox"/> Residência Partilhada – quantos anos? -----</p> <p><input type="checkbox"/> Subsídio Municipal ao Arrendamento – quantos anos? -----</p> <p><input type="checkbox"/> Porta 65 - quantos anos? -----</p> <p><input type="checkbox"/> Indemnização no âmbito de programas de alojamento – se a resposta for SIM, indique em que ano.</p> <p><input type="checkbox"/> Outros apoios. Quais? _____</p>
<p>4 – PROBLEMAS DE SAÚDE DO AGREGADO FAMILIAR</p> <p>Existem elementos no agregado familiar com problemas de saúde de carácter permanente? Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/></p> <p>Se sim, identifique os elementos indicando o respetivo número de ordem e o problema de saúde:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Caso existam elementos do agregado portadores de deficiência, identifique-os com o respetivo número de ordem e o correspondente grau de incapacidade.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>



Existem elementos no agregado familiar com outros problemas de saúde? Sim Não

Se sim, identifique os elementos indicando o respetivo número de ordem e o correspondente problema de saúde:

5 – RELAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR COM OS SERVIÇOS PÚBLICOS DE APOIO SOCIAL

O agregado familiar beneficia de acompanhamento social de alguma instituição ou serviço de apoio? Sim Não

Se sim, identifique a instituição ou serviço de apoio:

Observações/informações que considere importante referenciar:

Declaro, sob compromisso de honra, assumir inteira responsabilidade pela exatidão das informações prestadas, ficando desde já os serviços municipais autorizados a realizar as diligências que julgue necessárias para averiguar da sua veracidade e da autenticidade.

Mais declaro que aceito as condições previstas no Regulamento Municipal.

Guimarães, ___ de _____ de _____

(Assinatura conforme CC/B.I.)

ANEXO III

Declaração de não direito à transmissão do arrendamento

..., tendo sido autorizado(a) pela senhoria CASFIG E. M. a, a partir do dia .../.../..., integrar para efeitos de contrato de arrendamento o agregado familiar de ..., passando a, com este(a), habitar no fogo de que o(a) mesmo(a) é arrendatário(a), situado em Rua ..., n.º da freguesia de ... do Concelho de Guimarães, declara que tem conhecimento de que esse facto não lhe confere por si e automaticamente direito à transmissão da posição de arrendatário em caso de morte deste. Mais declara que tem conhecimento de que aquela autorização de residência poderá ser retirada, caso deixem de verificar-se os respetivos requisitos legais, nomeadamente se houver incumprimento dos deveres próprios do arrendatário e demais ocupantes da habitação. Deste modo, salvo a eventual existência desse direito, o arrendamento caducará automaticamente à morte do arrendatário e a habitação deverá ser entregue à senhoria CASFIG E. M.

Guimarães, ... do mês de ... de 20....

(assinatura conforme CC/BI)



ANEXO IV

Tipologia Adequada a Cada Agregado familiar (artigo 5.º, n.º 2 da Lei n.º 81/2014, 19 dezembro)

Composição do Agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da Habitação a)	
	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

a) A tipologia é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento — ex.: dois quartos, três pessoas.

Matriz de classificação**Interpretação das variáveis**

(a que se refere o n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento)

De acordo com o artigo 13.º do Regulamento, o processo de atribuição de habitação social será representado pela Matriz de Classificação em vigor, que é pública e estará disponível no sítio da internet da Câmara Municipal de Guimarães ou da empresa municipal de habitação CASFIG.

No sentido de clarificar os conceitos utilizados para pontuação das variáveis quantitativas, e facilitar a sua aplicação, indicam-se alguns requisitos operacionais:

Variáveis Quantitativas — definição de conceitos:

1 — Tipologia do Alojamento:

Sem abrigo/sem teto: considera-se sem abrigo ou sem teto toda a pessoa que se encontra a viver na rua ou em outro espaço público, como jardins, paragens de autocarro, estações de comboio e de camionagem, passeios, viadutos, fábricas, casas e prédios abandonados, vãos de escada, entradas de prédios, viaturas e outros.

Inclui-se neste conceito a pessoa que, apesar de pernoitar num abrigo de emergência (acolhimento noturno), de forma gratuita e por períodos de curta duração, é forçada a sair na manhã seguinte.

Alojamento precário: local improvisado, sem infraestruturas ou que comprovadamente não tenha condições habitacionais adequadas. Incluem-se aqui as situações de coabitação em situação de sobrelotação.

Alojamento provisório: alojamento temporário. Incluem-se nesta categoria todas as estruturas que oferecem condições de residência transitórias, bem como o alojamento em habitação, ou parte dela e as situações de coabitação sem sobrelotação.

Alojamento com condições de habitabilidade severa: alojamento destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade, privacidade e higiene.

Alojamento com condições de habitabilidade: alojamento com áreas, número de divisões e soluções de abastecimento de água, saneamento e energia suficientes para não provocar uma situação habitacional de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.

Outro: todas as situações habitacionais que não se enquadram em nenhuma das variáveis anteriores, ou que não conseguem ser devidamente comprovadas.

2 — Condições de Habitabilidade e Salubridade:

Sem cozinha: a habitação não possui um espaço equipado para a preparação das principais refeições.

Cozinha partilhada: o alojamento possui um espaço equipado para a preparação das principais refeições, que é partilhado com pessoas/famílias sem laços de parentesco. Esta categoria não é cumulativa nos casos em que a cozinha é também exterior, sendo-lhe dada primazia na pontuação/avaliação.

Cozinha exterior: a habitação possui um espaço destinado e equipado para a preparação das principais refeições, situado no exterior da habitação.

Sem instalação sanitária: a habitação não possui um espaço equipado para cuidados de higiene.

Instalação sanitária partilhada: a habitação possui um espaço equipado e destinado à realização de cuidados de higiene, que é partilhado com pessoas/famílias sem laços de parentesco. Esta categoria não é cumulativa nos casos em que as instalações sanitárias apresentem características de outras categorias, sendo-lhe dada primazia na pontuação/avaliação.

Instalação sanitária exterior incompleta: a habitação possui um espaço exterior parcialmente equipado para cuidados de higiene, verificando-se a ausência de, pelo menos, um dos seguintes equipamentos: sanita, lavatório, banheira/base chuveiro.

Instalação sanitária exterior completa: a habitação possui um espaço equipado para a realização de cuidados de higiene, situado no exterior da habitação.

Instalação sanitária interior incompleta: a habitação possui um espaço interior parcialmente equipado para cuidados de higiene, verificando-se a ausência de, pelo menos, um dos seguintes equipamentos: sanita, lavatório, banheira/base chuveiro.

Sem água e eletricidade: a habitação não dispõe de água nem de eletricidade.

3 — Tipo de Família:

Família monoparental com dependentes a cargo: família constituída por um progenitor e seu(s) descendente(s), menores a cargo ou maiores dependentes (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS) com idade inferior a 26 anos. Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família constituída unicamente por elementos de idade igual ou superior a 70 anos: todos os elementos do agregado familiar candidato possuem idade igual ou superior a 70 anos.

Família Nuclear com dependentes a cargo: família com dois progenitores e seu(s) descendente(s), com menores a cargo ou maiores dependentes, com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família alargada com dependentes a cargo: Coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais por consanguinidade ou não, para além dos progenitores e filhos, com menores a cargo ou maiores dependentes com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família reconstituída com dependentes a cargo: família em que existe uma nova união conjugal, com ou sem descendentes de relações anteriores, de um ou dois cônjuges, com menores a cargo ou maiores dependentes com idade inferior a 26 anos (estudantes ou com rendimento inferior a 1 IAS). Incluem-se aqui, com as devidas adaptações, as situações de tutela.

Família unipessoal com responsabilidades parentais: constituída por um único elemento, que comprovadamente exerce responsabilidades parentais (por acordo legalmente formalizado entre os progenitores ou por regulação do Tribunal de Família e Menores).

Família unipessoal sem responsabilidades parentais: constituída por um único elemento, sem menores a cargo.

Outros tipos de família: outros tipos de organização familiar que não se enquadram nos tipos de famílias ou definições anteriores, ou que não conseguem ser devidamente comprovadas.

4 — Tempo de ocupação do alojamento:

Revela o número de anos de residência permanente e ininterrupta no alojamento avaliado.

5 — Ação de despejo:

São pontuados os agregados familiares candidatos com sentença de execução de despejo proferida pelo tribunal.

6 — Violência doméstica:

São pontuadas as vítimas de violência doméstica a beneficiar de medida de acolhimento institucional, ou aplicação de medida de coação ao agressor (sentença condenatória).



7 — Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %:

Consideram-se as pessoas que comprovadamente (atestado multiúsos) possuem um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %.

8 — Situação de menores em risco:

Consideram-se menores em situação de risco os que residem em condições de insegurança, insalubridade e sobrelotação habitacional, sinalizados pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens ou pelo Tribunal de Menores.

9 — Rendimento per capita:

Para a definição do escalão de rendimento, é considerado o rendimento mensal bruto do agregado familiar (RMB) em referência ao valor do IAS (indexante dos poios sociais).

10 — Outros conceitos:

Coabitação: Consideram-se em regime de coabitação os agregados familiares que residem, de forma precária e por mera cortesia, em casa de familiares ou amigos.

Sobrelotação: espaço de habitação correspondente a um número de divisões que é insuficiente para a dimensão e perfil demográfico do agregado. Considera-se que o número de divisões é insuficiente quando não existe uma divisão para cada casal, uma divisão para cada adulto, uma divisão para cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Rendimento mensal bruto (RMB): o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio e pelo Decretos-Lei n.º 113/2011, de 29 de novembro e 133/2012, de 27 de junho. Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses.

317187215