

**REGULAMENTO DE
ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA
DO MUNICÍPIO DA MAIA**



Índice

Nota Preambular	4
PARTE I – Disposições Gerais	6
Artigo 1.º Lei habilitante	
Artigo 2.º Política de atribuição	
Artigo 3.º Objeto e âmbito	
Artigo 4.º Conceitos	
Artigo 5.º Sujeitos	
PARTE II – Atribuição das habitações	7
Artigo 6.º Modalidade e validade do concurso	
Artigo 7.º Formalização da candidatura	
Artigo 8.º Declarações prestadas – confirmação, atualização e presunção	
Artigo 9.º Requisitos gerais de admissão	
Artigo 10.º Critérios de classificação	
Artigo 11.º Gestão da lista de candidatos	
Artigo 12.º Procedimento para a atribuição de habitações	
Artigo 13.º Reserva de habitações e regime de exceção	
Artigo 14.º Exclusão	
PARTE III – Arrendamento	11
Artigo 15.º Contrato e ocupação efetiva da habitação	
Artigo 16.º Normas de utilização das habitações	
Artigo 17.º Residência permanente	
Artigo 18.º Fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento	
Artigo 19.º Procedimento para transferência dos direitos e deveres dos titulares	
Artigo 20.º Procedimento para transferência entre habitações municipais	
Artigo 21.º Cálculo das rendas	
Artigo 22.º Pagamento das rendas	
Artigo 23.º Direitos e deveres dos titulares e seus agregados familiares	
Artigo 24.º Penalizações por incumprimento dos deveres dos titulares e seus agregados familiares	
Artigo 25.º Obras nas habitações	
PARTE IV – Arrendamento com promessa de compra e venda	18
Artigo 26.º Objeto	
Artigo 27.º Duração	
Artigo 28.º Renda	
Artigo 29.º Transmissão	

Artigo 30.º Promessa de venda do fogo	
Artigo 31.º Assembleia de Locatários	
Artigo 32.º Legislação aplicável	
PARTE V – Disposições finais	21
Artigo 33.º Tratamento de dados pessoais	
Artigo 34.º Dúvidas e omissões	
Artigo 35.º Norma revogatória	
Artigo 36.º Entrada em vigor	
ANEXOS	22

REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DA MAIA

NOTA PREAMBULAR

O Decreto n.º 4137, de 25 de Abril de 1918, instituiu a política pública de habitação em Portugal. Hoje, 100 anos depois, enquanto emanção do direito constitucional de habitação, e com berço na Carta Europeia de Autonomia Local, aprovada pela Resolução da Assembleia da República n.º 28/90, de 23 de outubro, a habitação pública de cariz municipal tem inscrição legal no artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (texto consolidado), retificada pelas Declarações de Retificação n.º 46-C/2013, de 1 de novembro e n.º 50-C/2013, de 11 de novembro e alterada pelas Leis n.º 25/2015, de 30 de março, n.º 69/2015, de 16 de julho, n.º 7-A/2016, de 30 de março e n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e as autarquias locais permanecem como entes a quem, sob a "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais, cabe zelar, tendencialmente, pela plena satisfação das necessidades habitacionais, em nome dos princípios da subsidiariedade, da descentralização administrativa e da autonomia do poder local.

O Município da Maia abraçou a prossecução do interesse público municipal com uma política sustentada em princípios de solidariedade social, legalidade, justiça, equidade, transparência e não discriminação.

Ora, nas últimas duas décadas, a atribuição das habitações públicas no concelho, foi regida pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, e pelo estabelecido no regulamento municipal que, com mais de vinte anos, carecia de atualização, em resultado das mudanças do tecido social alvo, das contemporâneas visões e orientações políticas e, sem esquecer, perante o impacto da depressão económica decorrente da crise financeira de 2010-2014, o que determinou a submissão, em 3 de junho de 2014, de um projeto de regulamento de atribuição e gestão de habitação pública, para efeitos de consulta pública, procedendo-se, para aquele propósito, à sua publicação na 2.ª Série do Diário da República e no sítio institucional da Internet da Espaço Municipal, que, agora, se faz renascer.

O devir histórico e a experiência na gestão de milhares de habitações mostraram, também, a necessidade de regras inequívocas que promovam a coexistência dos dois regimes de arrendamento – o **regime do arrendamento apoiado para habitação** e o **regime do arrendamento com promessa de compra e venda**.

Na verdade, é ainda hoje bem conhecida a precária situação de inúmeras famílias da classe média e média-baixa, cujo rendimento auferido não permite pagar as prestações dos empréstimos bancários contraídos, mas, também, não lhes permite o acesso à habitação pública, sem embargo dos processos de mobilidade social.

Assim, pela necessidade de colmatar as insuficiências dos modelos vigentes de atribuição e gestão da habitação pública, pelo desfasamento com a realidade mutável e pela desatualização com os quadros legais em vigor, urge reconstruir normas regulamentares habilitantes para a decisão e atuação, que envolvam e

consignem o atual contexto social, político, económico e cultural, em articulação com as especificidades de cada família, num intransigente registo de transparência, objetividade e imparcialidade.

De facto, foi determinada a intenção de fazer trespassar o presente modelo concursal de atribuição e gestão de imperativos de objetividade e equidade, integrando dimensões de índole quantitativa e qualitativa, salvaguardando a neutralidade dos métodos de análise e classificação e o compromisso de perspicuidade dos procedimentos.

A regulamentação do processo de atribuição e gestão da habitação pública do concelho, considerando-a como um instrumento de desenvolvimento e coesão social, contempla o dinamismo social e económico tão vinculados na sociedade atual e tão consequentes na parte da população que, por ser a mais frágil e desfavorecida, se habilita a viver nas habitações sociais; contempla ainda a análise das condições materiais de existência dos candidatos, quer ao nível dos seus rendimentos, quer ao nível das condições físicas dos alojamentos onde vivem e, por fim, tem em conta as suas necessidades específicas, relativamente a dificuldades permanentes ou duradouras (como a deficiência e a velhice).

Não despicienda é a circunstância, na esteira das soluções de conceção de empreendimentos de reduzida dimensão e harmoniosa inserção na malha urbana, de este Regulamento se propor a granjear a virtualidade da *mescla social* entre os moradores, com o intuito de transformar os espaços de habitação pública em locais propícios ao bem-estar social, económico e cultural.

Por isso, além da opção pelo **regime de arrendamento apoiado para habitação**, muito fiel aos efetivos rendimentos do agregado familiar, advoga-se, para as famílias cujo rendimento mensal corrigido supere três vezes o Indexante dos Apoios Sociais (IAS), a coexistência do **regime de arrendamento com promessa de compra e venda**, em nome da heterogeneidade social nos empreendimentos municipais.

De facto, a habitação pública municipal deve acolher não apenas as famílias cuja carência as mantém, por período mais prolongado, na dependência da ação social do município, mas ainda famílias cujos rendimentos lhes permitem autossuficiência e sustentabilidade no cumprimento de obrigações legais e a satisfação de necessidades e aspirações económicas, sociais e culturais, mas que o mercado de arrendamento privado exclui.

A criação de uma lista única composta pelas candidaturas, classificadas e posicionadas após sujeição aos critérios de seleção, publicitados previamente, e a natureza concorrencial do procedimento asseguram o rigoroso cumprimento de princípios como os da igualdade, publicidade e concorrência, conferindo ao modelo as necessárias objetividade e transparência.

Por último, de referir que o presente Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia foi objeto de discussão alargada, pelo recurso a equipa pluridisciplinar, que sustentou as soluções nele propugnadas, com extensa análise da realidade do concelho, tendo sido efetuados testes de conformidade.

PARTE I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado, designadamente, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, número 8, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

Artigo 2.º

Política de atribuição

1. O processo concursal deverá ser acionado sempre que a Autarquia construa ou adquira novas habitações em número superior a vinte.
§ Único. Às construções e aquisições de habitações em número inferior a 20 aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto no número seguinte.
2. Nas situações em que se trate de atribuições casuísticas e esporádicas, por libertação ocasional de habitações, deverão ser respeitadas as regras propugnadas no regulamento, porém sem a receção de candidaturas através da abertura de concurso público, mas antes com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., daqui em diante designada simplesmente por Espaço Municipal.
3. Os critérios de seleção e hierarquização dos candidatos representam, a cada momento, a política municipal de atribuição da habitação pública.
4. Os critérios de seleção e hierarquização dos candidatos a que alude o número 3 encontram-se explanados na “Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública” (cf. Anexo I) e serão complementados pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo II).

Artigo 3.º

Objeto e âmbito

1. O presente regulamento estabelece as condições a que devem obedecer as candidaturas e os critérios de atribuição da Habitação Pública do Município da Maia.
2. São destinatários deste regulamento, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, todos os moradores no Município da Maia, maiores ou emancipados, que aí residam há mais de 8 anos, salvo situação de interesse público devidamente ponderada e fundamentada.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos deste regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Habitação pública: a habitação detida pela Câmara Municipal da Maia, direta ou indiretamente, e por ela disponibilizada para arrendamento ou para realojamento através de título bastante.
- b) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos, parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau, parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral, adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito e adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.
- c) Idade ativa: os indivíduos com idade compreendida entre os 16 e os 65 anos.

Artigo 5.º

Sujeitos

1. Podem candidatar-se a um fogo de habitação pública os cidadãos nacionais ou estrangeiros com título de residência válido e permanente, que não residam em habitação condigna ou adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar, que estejam em situação de carência económica que justifique o acesso a tais condições, bem como aqueles que por comprovadas vicissitudes sociais foram conduzidos a acolhimento de familiares, instituições de solidariedade social ou outras redes sociais.
2. Compete aos elementos que compõem o agregado familiar identificar o seu representante, podendo esta qualidade ser assumida por um ou ambos os cônjuges ou equiparado, ou outro elemento maior de idade, desde que coabitante.

PARTE II

Atribuição das habitações

Artigo 6.º

Modalidade e validade do concurso

1. A atribuição das habitações faz-se através de um processo concursal contínuo, na modalidade de lista hierarquizada, nos termos do presente regulamento.
2. O prazo de validade do concurso é de dois anos, a contar da data de publicação do respetivo aviso de abertura.
3. Durante o período de vigência do concurso, e com periodicidade trimestral, a receção de candidaturas é suspensa por períodos de 30 dias, para atualização, reordenamento e homologação da lista.
4. No caso de atribuições pontuais, a seleção dos candidatos far-se-á com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação”, existente na Espaço Municipal.

Artigo 7.º**Formalização da candidatura**

As candidaturas são formalizadas através da apresentação nos competentes serviços da Espaço Municipal de uma Ficha de Candidatura a Habitação Pública (cf. Anexo III deste regulamento), regularmente preenchida e complementada com todos os documentos e comprovativos aí mencionados.

Artigo 8.º**Declarações prestadas – confirmação, atualização e presunção**

1. A Espaço Municipal reserva-se o direito de solicitar documentação ou esclarecimentos complementares, por notificação através de carta registada com aviso de receção ou de correio eletrónico, proceder a verificações *in loco* sobre as condições de habitabilidade declaradas pelos candidatos ou diligenciar junto de entidades públicas ou privadas para confirmação dos dados constantes da Ficha de Candidatura a Habitação Pública.
2. Qualquer alteração aos dados fornecidos, surgida durante a vigência do concurso, deve ser comunicada pelos candidatos junto dos competentes serviços da Espaço Municipal.
3. Para efeito de cálculo do rendimento, e no caso de existirem fortes indícios de trabalho remunerado na economia não declarada, presume-se que os elementos do agregado familiar em idade ativa que não apresentem rendimentos, ou que declarem rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não façam prova de estar incapacitados para o trabalho ou na situação de desemprego involuntário, auferem um rendimento de valor igual ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS).
4. A presunção acima referida não é aplicável se for apresentada prova de que o elemento do agregado familiar em causa exerce, como atividade principal, o trabalho doméstico, sendo que, neste caso, apenas um elemento do agregado familiar poderá ser considerado como tendo esta ocupação.

Artigo 9.º**Requisitos gerais de admissão**

1. São admitidas as inscrições de candidatos que reúnam as condições referidas no número 2 do artigo 3.º e no artigo 5.º e ainda satisfaçam os seguintes requisitos:
 - a) Nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário ou coproprietário, comodatário, morador usuário, usufrutuário, promitente-comprador ou herdeiro ou donatário de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional, cujo valor patrimonial seja superior a 55 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS), nem receba rendimentos de quaisquer bens imóveis com um valor mensal superior ao de meio salário mínimo nacional;
 - b) Nenhum elemento do agregado familiar seja ex-arrendatário de habitação pública do concelho da Maia ou de qualquer outro do território nacional, com ação de despejo transitada em julgado ou que tenha abandonado a habitação, nos últimos três anos, salvo situações de absoluta exceção, a apreciar casuisticamente;

- c) Nenhum dos elementos do agregado familiar tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação de renda social, em qualquer parte do território nacional, ou esteja a usufruir de qualquer tipo de apoio financeiro público ao arrendamento;
 - d) Nenhum dos elementos do agregado familiar possua ou faça uso de bens móveis ou imóveis suscetíveis de gerarem rendimentos significativos e, como tal, em desconformidade com a precariedade da condição económica que o agregado pretende demonstrar.
2. São excluídos do concurso, em qualquer das fases em que o mesmo se encontre, e sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que, designadamente:
 - a) Prestem declarações falsas ou inexatas;
 - b) Usem ou tentem usar de qualquer meio fraudulento para obter vantagem sobre outros candidatos.
 3. São causas de improcedência liminar da candidatura:
 - a) A não verificação do preceituado no número 2 do artigo 3.º deste regulamento;
 - b) A não apresentação pelo candidato, dentro do prazo estipulado, da documentação ou esclarecimentos que lhe venham a ser solicitados por notificação, através de carta registada com aviso de receção ou através de correio eletrónico.

Artigo 10.º

CrITÉRIOS de classificação

1. Em caso de Concurso, todas as Fichas de Candidatura a Habitação Pública regularmente rececionadas são analisadas e avaliadas de acordo com a aplicação dos critérios da “Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública” (cf. Anexo I) e serão complementadas pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo II).
2. Os mesmos critérios de classificação serão utilizados na seleção para atribuição de habitações que eventualmente vaguem de forma esporádica.

Artigo 11.º

Gestão da lista de candidatos

1. No final de cada período trimestral de receção de inscrições e durante o período de suspensão referido no número 3 do artigo 6.º, a lista de candidatos é atualizada e reordenada, tendo em conta:
 - a) A inserção dos candidatos que se inscreveram no trimestre anterior, que nela ficam posicionados em resultado da classificação obtida por aplicação dos critérios de seleção, com a indicação da tipologia adequada a cada agregado familiar;
 - b) A exclusão das candidaturas já expiradas, por terem sido apresentadas há mais de dois anos;
 - c) O reposicionamento ou exclusão de candidatos a que houver lugar por força de eventuais alterações aos dados inicialmente fornecidos, quer as mesmas tenham sido comunicadas pelos próprios, quer tenham resultado de esclarecimentos pedidos ou verificações efetuadas pelos competentes serviços da Espaço Municipal.
2. Nos primeiros quinze dias do período de suspensão a Espaço Municipal publicita a nova lista provisória através da inserção de aviso na página da Internet da Espaço Municipal.

Artigo 12.º**Procedimento para a atribuição de habitações**

1. Sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, a mesma é considerada apta para atribuição e, salvo motivo que justifique outro procedimento, deve ser atribuída num prazo máximo de 60 (sessenta) dias.
2. A afetação das habitações devolutas é feita através de seleção a partir da aplicação dos critérios de seleção e classificação estabelecidos e do Relatório Social e Parecer a Elaborar pelos Técnicos da Unidade de Gestão Social, para determinação da ponderação a atribuir aos candidatos, com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal, permanentemente aberta à receção de novos pedidos e à atualização.
3. A Espaço Municipal notifica o candidato a quem é atribuída habitação por carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, indicando o local onde se situam as habitações disponíveis e a data em que poderão ser visitadas.
4. A aceitação da habitação deve ser comunicada à Espaço Municipal no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da receção da notificação.

Artigo 13.º**Reserva de habitações e regime de exceção**

1. Os procedimentos concursais para atribuição de habitação não serão aplicados quando relevante interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.
2. São contempladas no número anterior:
 - a) As situações de emergência social e/ou perigo físico ou moral para as pessoas;
 - b) As situações decorrentes da concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
 - c) As situações decorrentes da necessidade de adoção das medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas ou outras que se mostrem pertinentes para a promoção da paz pública e da coesão social;
 - d) As situações que impliquem a necessidade de proceder a realojamentos urgentes e/ou temporários.
3. No âmbito da gestão da habitação pública, a Espaço Municipal pode utilizar habitações devolutas para proceder a transferências de agregados familiares já instalados em habitação pública no concelho da Maia, designadamente com o objetivo de ajustar a adequabilidade das tipologias ou satisfazer exigências de acessibilidade supervenientes.

Artigo 14.º**Exclusão**

1. Sem prejuízo dos casos de exclusão e improcedência liminar anteriormente referidos, são excluídos do concurso os candidatos que:

- a) Não compareçam, sem motivo que inquestionavelmente o justifique, no ato da visita da habitação atribuída ou das habitações para escolha da habitação a atribuir, no caso de haver mais do que uma disponível;
 - b) Recusem a habitação que lhes foi atribuída, ou qualquer uma das que lhes foi apresentada para escolha, ou que não a ocupem no prazo de 30 (trinta) dias após a celebração do contrato.
2. A recusa referida na alínea b) só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam as condições de acessibilidade ao fogo definidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, e algum dos elementos do agregado familiar apresente situação de deficiência ou mobilidade condicionada com carácter permanente, devidamente comprovada por atestado médico.
 3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos excluídos do concurso nos termos do número 2 e da alínea b) do número 3, ambos do artigo 9.º, bem como do número 1 do presente artigo, ficam inibidos de nova inscrição, seja naquela qualidade, como na de membro do agregado familiar, pelo período de 3 anos.

PARTE III

Arrendamento

Artigo 15.º

Contrato e ocupação efetiva da habitação

1. O contrato de arrendamento é celebrado nos competentes serviços da Espaço Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de aceitação da habitação atribuída.
2. À data da outorga do contrato, o candidato deve cumprir todos os requisitos gerais de admissão referidos no artigo 9.º, sendo excluído caso tal não se verifique.
3. O candidato deve apresentar, para a celebração do contrato, os originais dos documentos que lhe forem solicitados.
4. O titular e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação atribuída no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a entrega das respetivas chaves.
5. A não ocupação efetiva da habitação no prazo referido no número anterior determinará a resolução automática do contrato, ficando a Espaço Municipal investida do poder de tomar posse efetiva da habitação, se for necessário.

Artigo 16.º

Normas de utilização das habitações

1. A habitação destina-se exclusivamente à utilização permanente dos elementos do agregado familiar.
2. Os nascimentos, óbitos, casamentos e quaisquer outras alterações do agregado familiar, ocorridas após a atribuição da habitação são obrigatoriamente comunicadas à Espaço Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
3. A Espaço Municipal reserva-se o direito de proceder à transferência dos agregados familiares realojados para outras habitações disponíveis, com o objetivo de efetuar uma gestão adequada do parque habitacional.

4. O arrendado destina-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, não podendo nele ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.
5. A prática no locado de qualquer atividade profissional, pelo arrendatário ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Espaço Municipal.
6. A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial do uso e fruição do arrendado e não apresente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade dos vizinhos.
7. A Espaço Municipal pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.
8. Para efeitos do previsto nos números 6 e 7 anteriores, a Espaço Municipal auscultará, em momento prévio à tomada de decisão, a Administração de Condomínio em exercício e/ou a Associação de Moradores, caso existam e desenvolvam atividade regular.
9. Os moradores estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, as habitações e as frações não habitacionais dos empreendimentos municipais de que são arrendatários.
10. É, ainda, proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação de pessoa que, não pertencendo ao agregado familiar inscrito, não tenha sido autorizada expressa, e sempre transitoriamente, a coabitar no locado.
11. A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais pelo presente regulamento.

Artigo 17.º

Residência permanente

1. Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.
2. O titular e o respetivo agregado familiar devem manter residência permanente na habitação atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, n.º 2, alínea i).
3. O titular, ou o seu representante, deve comunicar à Espaço Municipal todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, apresentando a justificação dos motivos alegados.
4. Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.
5. A ausência continuada face à justificação apresentada no número 3 deste artigo é autorizada por um período de 6 meses, podendo ser prorrogável até ao prazo máximo de 24 meses.

Artigo 18.º**Fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento**

1. São fundamentos para a resolução do contrato e eventual despejo, a hospedagem, sublocação total ou parcial, cedência onerosa ou gratuita da habitação, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas que não pertençam ao agregado familiar, exceto se devidamente autorizadas pela Espaço Municipal.
2. Para além dos aspetos referidos anteriormente, e de outros constantes do presente regulamento, constituem fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento, os seguintes:
 - a) Os dados fornecidos pelo agregado familiar, que estiveram na base para a decisão da atribuição da habitação pública, tenham sido alterados ou falseados pelo candidato;
 - b) A falta de cuidado ou de zelo na manutenção e conservação da habitação atribuída ou partes comuns do prédio;
 - c) A violação grave e reiterada das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de outras normas constantes do presente regulamento;
 - d) A alteração significativa das condições de natureza económica do agregado familiar e que constituíram o pressuposto determinante da atribuição da fração habitacional em termos tais que torne injustificada a manutenção do arrendamento;
 - e) A prestação pelo arrendatário de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes para a manutenção do arrendamento, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;
 - f) Mora no pagamento de duas prestações seguidas ou quatro interpoladas ou dívida superior a três IAS;
 - g) Oposição à vistoria por representantes da Espaço Municipal ou à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
 - h) Propriedade, seja a que título for, de outra habitação, no concelho da Maia ou em concelhos limítrofes, em condições de habitabilidade e possibilidade de uso;
 - i) Não uso da habitação pelo titular e/ou seu agregado familiar por período superior a 6 meses, exceto se tal se dever às seguintes situações:
 - i. Internamento hospitalar ou doença incapacitante que exija saída temporária da habitação;
 - ii. Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro.

Artigo 19.º**Procedimento para transferência dos direitos e deveres dos titulares**

1. Sem prejuízo do estipulado no artigo 1106.º do Código Civil e do disposto legalmente quanto à atribuição de casa de morada de família, em sede de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, podem ainda, por morte ou abandono do titular, os direitos e deveres ser transferidos para a pessoa maior de idade integrante do agregado familiar que há mais tempo coabite com o titular, se o período de coabitação for superior a um ano e se tal situação constar da informação fornecida tempestivamente à Espaço Municipal.

2. Nos termos do número anterior, em caso de existência de vários elementos do agregado familiar com a mesma antiguidade, a titularidade é transmitida ao elemento mais idoso, salvo qualquer condicionalismo emergente que inviabilize este critério.
§ Único. Em qualquer circunstância, pode o elemento sucessor prescindir do título a favor de outro membro do agregado familiar, desde que recolha a unanimidade dos restantes membros adultos e a aprovação da Espaço Municipal.
3. O procedimento para a transferência dos direitos e deveres dos titulares deverá ser solicitado pelos interessados à Espaço Municipal no prazo máximo de 30 dias após a ocorrência da causa e implica a inexistência de qualquer débito referente à habitação, podendo a Espaço Municipal adotar este critério para situações existentes à data da aprovação deste regulamento, numa análise casuística das propostas que vierem a ser apresentadas.

Artigo 20.º

Procedimento para transferência entre habitações municipais

1. A transferência entre habitações municipais pode ser realizada de acordo com o definido no número 3 do artigo 16.º.
2. Pode ser realizada transferência a pedido do titular, designadamente, nas situações seguintes:
 - a) Subocupação, desde que implique alteração de tipologia de T(n) para T(n-2);
 - b) Sobreocupação, desde que não dê origem a mais uma atribuição de habitação;
 - c) Doença grave e/ou crónica;
 - d) Deficiência;
 - e) Situação social devidamente justificada e comprovada pelos serviços da Espaço Municipal.
3. O pedido de transferência deve ser formalizado pelo titular e acompanhado dos respetivos documentos de suporte.
4. A transferência de habitação pode dar lugar a um valor indemnizatório a pagar no ato da mesma, calculado com base no estado de conservação da habitação de origem do titular e correspondente custo de reabilitação.
5. A transferência pode ser realizada, por iniciativa da Espaço Municipal, quando:
 - a) For necessária para adequação da tipologia à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação e sobreocupação;
 - b) For necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do empreendimento a um fim específico e determinado;
 - c) Se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.
6. A transferência pode ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.
7. A transferência, quando definitiva, determina a celebração de um novo contrato de arrendamento.
8. A transferência será executada coercivamente se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier a ser estipulado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias.

Artigo 21.º**Cálculo das rendas**

1. O montante da renda aplicável pela utilização da habitação no regime do arrendamento apoiado será calculado e atualizado nos termos da legislação em vigor.
2. O titular deve solicitar a todo o momento à Espaço Municipal a verificação ou o recálculo da sua renda, sempre que se verifique alteração significativa na constituição ou rendimento do agregado familiar.
3. Se o titular não apresentar, quando solicitado, os dados atualizados referentes à composição do agregado familiar e respetivos rendimentos, a renda passa, automaticamente, para o montante máximo aplicável, salvo motivo justificativo, devidamente comprovado, que determine a sua revisão, sem prejuízo da junção tardia dos documentos que habilitem à pretendida revisão.
4. Nos casos em que os rendimentos de um ou mais elementos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou variável, e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, a Espaço Municipal presume que esses elementos do agregado familiar auferem um rendimento mensal equivalente a, pelo menos, um IAS.

Artigo 22.º**Pagamento das rendas**

1. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao seu 12.º dia, através de um dos seguintes meios:
 - a) Transferência bancária;
 - b) Autorização de débito direto;
 - c) Vale postal;
 - d) Pagamento na sede da Espaço Municipal.
2. Caso o último dia do prazo estabelecido no número anterior coincida com fim-de-semana ou feriado, o término do pagamento é transferido para o primeiro dia útil seguinte.
3. Quando a renda não for paga no prazo estabelecido nos termos anteriores o inquilino pode efetuar o pagamento da mesma até ao 22.º dia desse mês, acrescida de uma indemnização de 15% (quinze por cento) sobre o respetivo montante.
4. Decorrido o prazo referido no número anterior fica o inquilino obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização correspondente a 50% (cinquenta por cento) da mesma.

Artigo 23.º**Direitos e deveres dos titulares e seus agregados familiares**

1. São direitos dos titulares e seus agregados familiares:
 - a) Utilizar a sua habitação, assim como as partes comuns do prédio;
 - b) Ter uma renda calculada nos termos do artigo 21.º;
 - c) Requerer a verificação e recálculo da sua renda nos termos do número 2 do artigo 21.º;
 - d) Solicitar a transferência dos direitos e deveres, conforme estabelecido no número 1 do artigo 19.º;
 - e) Solicitar informações aos serviços da Espaço Municipal, no que se reporta aos assuntos relacionados com a habitação que lhe está atribuída;

- f) Solicitar autorização de residência para pessoas que não pertençam ao agregado familiar realojado, quando se verifique uma das seguintes condições:
 - i. Assistência a pessoa realojada doente ou acamada;
 - ii. Quando se trate de familiares não realojados, desde que apresentem uma das seguintes situações: falta de condições de habitabilidade, sem abrigo, despejo, doença momentânea incapacitante ou violência doméstica, sendo que esta autorização se aplica preponderantemente a parentes na linha reta ou até ao terceiro grau colateral, pelo prazo máximo de 24 meses, sem prejuízo de, em casos excecionais, poder ser concedida uma prorrogação por mais 6 meses;
 - g) Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços da Espaço Municipal ou da rede social;
 - h) Ter animais domésticos, até ao limite máximo de dois por habitação, desde que não incomodem os vizinhos, quer por ruídos, quer por falta de higiene, dentro ou fora da habitação.
2. São deveres dos titulares e seus agregados familiares:
- a) Fornecer à Espaço Municipal, a todo o tempo e nos prazos que forem estabelecidos, quaisquer informações ou documentos necessários à atualização do seu processo, nomeadamente para efeitos do previsto no artigo 21.º;
 - b) Informar por escrito e com a antecedência de 5 dias a Espaço Municipal, sempre que tenha(m) intenção de se ausentar da habitação por um período superior a 30 dias, fornecendo sempre a morada do destino, contacto telefónico, datas de saída e de regresso e motivos da ausência;
 - c) Requerer a instalação e ligação dos serviços necessários ao normal uso da habitação, designadamente contadores de água, gás e energia elétrica, cujas despesas são da responsabilidade do respetivo agregado familiar;
 - d) Pagar a renda no prazo devido;
 - e) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no contrato de arrendamento, no estrito respeito deste regulamento;
 - f) Manter a habitação nas adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar as reparações previstas no número 3 do artigo 25.º do presente regulamento, de forma a assegurar a manutenção da mesma;
 - g) Zelar pela conservação da habitação e partes comuns, sendo responsável pela reparação dos danos provocados pelo uso indevido ou falta de zelo;
 - h) Facultar o acesso à habitação aos representantes da Espaço Municipal, devidamente credenciados e identificados, no momento em que tal seja solicitado;
 - i) Prover uma alternativa habitacional distinta sempre que se constitua um novo núcleo familiar no agregado;
 - j) Respeitar escrupulosamente a proibição de posse de animais considerados perigosos ou de raça considerada potencialmente perigosa pela lei geral, sem prejuízo de, em regime transitório, ser permitido manter animais de raça potencialmente perigosa devidamente legalizados e existentes à data de entrada em vigor do presente regulamento, e não sendo este direito transmissível e cessando aquando da doação ou falecimento do animal. Os animais devem estar legalizados, ou seja, devidamente vacinados, identificados e registados na Junta de Freguesia da área de residência;

- k) Não deixar vaguar animais domésticos nos espaços comuns e/ou não proceder à sua alimentação nesses espaços, devendo os mesmos ser sempre conduzidos pela trela;
- l) Manter os animais domésticos sempre em boas condições sanitárias, de forma a não causar qualquer prejuízo de tranquilidade e bem-estar da vizinhança;
- m) Manter as zonas comuns do prédio desimpedidas e em adequadas condições de higiene e de segurança, não sendo permitido, designadamente, colocar bicicletas, motorizadas, vasos, estendais ou quaisquer outros objetos, nos espaços de circulação das zonas comuns do prédio;
- n) Não utilizar as garagens coletivas para armazenamento de quaisquer objetos, destinando as mesmas exclusivamente a veículos em uso;
- o) Não produzir barulhos que perturbem os vizinhos a qualquer hora do dia e respeitar sempre o período de repouso, sendo expressamente proibida a emissão de ruído entre as 22H00 e as 7H00 horas;
- p) Não permanecer nas escadarias, sendo estas exclusivamente destinadas ao acesso às habitações;
- q) Depositar os resíduos sólidos urbanos nos locais para tal destinados, sendo expressamente proibido lançar resíduos das janelas e varandas, abandoná-los na via pública ou adotar outros comportamentos similares;
- r) Não sacudir tapetes ou outros objetos a partir das janelas;
- s) Não estender roupa nas janelas ou varandas ou outras áreas exteriores dos edifícios;
- t) Não manter nos vãos dos telhados, terraços e coberturas dos prédios quaisquer objetos particulares;
- u) Não alterar a imagem do edifício, designadamente com a instalação de marquises, aparelhos de ar condicionado, antenas, roldanas, toldos para o sol, placas publicitárias ou com a pintura e revestimento das fachadas da habitação;
- v) Proceder, com os restantes moradores do respetivo prédio, ao estabelecimento e regulamentação dos princípios de funcionamento e organização, que não contrariem o disposto no presente regulamento e na demais legislação em vigor, devendo submetê-los à apreciação da Espaço Municipal.

Artigo 24.º

Penalizações por incumprimento dos deveres dos titulares e seus agregados familiares

1. No caso de incumprimento reiterado e abusivo de deveres regulamentados no artigo anterior, a Espaço Municipal pode resolver o contrato.
2. No caso de incumprimento dos deveres regulamentados nos termos do artigo anterior, a Espaço Municipal pode:
 - a) Caso não seja entregue à Espaço Municipal, a todo o tempo e nos prazos que forem estabelecidos, quaisquer informações ou documentos necessários à atualização do seu processo, sujeitar o arrendatário, nomeadamente, à aplicação, automática, da renda máxima aplicável;
 - b) Se a habitação for destinada a uso diferente do contratado, pode determinar a resolução contratual;

- c) Se as obras de reparação e conservação, adstritas pelo presente regulamento ao arrendatário, não forem executadas, determinar a sua realização, em sua substituição, e imputação, posteriormente, àquele, dos custos de reparação, nos termos do previsto no número 4 do artigo 25.º;
- d) Em caso de não cumprimento do previsto no artigo 23.º, n.º 2, alíneas g) e u), num prazo de 30 (trinta) dias, realizar a reparação dos danos provocados e/ou remoção dos bens próprios, sendo depois imputado ao arrendatário os respetivos custos. No caso do não pagamento, aplica-se o previsto no número 4 do artigo 25.º.

Artigo 25.º

Obras nas habitações

1. O arrendatário não pode efetuar quaisquer obras na habitação sem o consentimento prévio e escrito da Espaço Municipal.
2. Quaisquer obras ou benfeitorias efetuadas no interior da habitação, independentemente da autorização da Espaço Municipal, passarão a pertencer à habitação, não farão emergir obrigação de indemnização para a Espaço Municipal ou direito de retenção para o arrendatário.
3. Para além das obras decorrentes da imprudente utilização da habitação, compete ao arrendatário efetuar, nomeadamente, as seguintes obras de reparação ou conservação:
 - a) Manutenção e substituição de revestimento de pavimentos;
 - b) Reparação de rodapés, portas, janelas e estores;
 - c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas, louças sanitárias, autoclismos, roupeiros e armários de cozinha;
 - d) Substituição de vidros partidos;
 - e) Substituição de exaustor e esquentador / termoacumulador / caldeira;
 - f) Desentupimento de drenagem de águas residuais;
4. No caso da não realização das obras de conservação e reparação definidas no ponto anterior, pode a Espaço Municipal proceder à sua realização, desde que afete outras habitações que não a do titular ou quando haja risco de perigo para as habitações contíguas, sendo depois o custo da reparação imputado ao responsável.
5. O não pagamento deste serviço implica o recurso à cobrança coerciva da dívida e resolução do contrato.

PARTE IV

Arrendamento com promessa de compra e venda

Artigo 26.º

Objeto

Traduz-se num contrato misto, formado na sua estrutura por um contrato de locação e um contrato promessa de compra e venda, prevalecendo o contrato de locação, projetado como promessa de compra e venda, se o locatário não violar nenhum dos deveres que lhe estão cometidos.

Artigo 27.º**Duração**

A duração do contrato é estipulada pelo período de 25 (vinte e cinco) anos, podendo o Município, se assim o entender, estabelecer um prazo mais dilatado, sem que, contudo, se ultrapasse o prazo de 30 (trinta) anos.

Artigo 28.º**Renda**

1. A renda é calculada de acordo com a expressão seguinte:

$$R_t = R_m + 0,15R_m + 0,05R_m$$

em que:

R_t – renda técnica;

R_m – amortização de capital e juros;

0,15R_m – parcela destinada a conservação;

0,05R_m – parcela destinada a administração e gestão.

2. O valor da renda é ajustado anualmente em função dos coeficientes de atualização publicados em Diário da República.
3. O valor da renda mensal não deverá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do rendimento apurado para o agregado familiar.

Artigo 29.º**Transmissão**

1. Não é permitido, no período de vigência do contrato, ao locatário transmitir a sua posição por meio de qualquer ato, *inter vivos*, quer a título gratuito, quer a título oneroso.
2. À transmissão *mortis causa* aplica-se o artigo 19.º do presente Regulamento.

Artigo 30.º**Promessa de venda do fogo**

O contrato de arrendamento conterá uma cláusula de promessa de venda do fogo, findo o prazo de validade do arrendamento, a favor do locatário.

Artigo 31.º**Assembleia de Locatários**

1. Nos empreendimentos em que se aplique o presente regime, durante todo o período em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento com promessa de compra e venda, será constituída uma Assembleia de Locatários e nomeados os respetivos administradores.
2. Na constituição e funcionamento da Assembleia de Locatários aplicar-se-ão os mesmos princípios legalmente definidos no Regime Jurídico da Propriedade Horizontal, competindo aos administradores, designadamente, administrar as partes comuns dos imóveis e, para isso:
 - a) Convocar as assembleias de moradores, sendo obrigatoriamente realizada uma assembleia ordinária no primeiro trimestre do ano a seguir ao encerramento de contas;
 - b) Elaborar o orçamento das receitas e das despesas para cada ano, fixando a quota de condomínio a pagar por cada fração;
 - c) Cobrar as receitas, exigindo dos moradores a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
 - d) Proceder ao pagamento das despesas comuns;
 - e) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - f) Executar as deliberações da Assembleia;
 - g) Representar os moradores perante as autoridades administrativas, designadamente junto da Espaço Municipal.
3. Nos empreendimentos municipais em que coexistam os regimes de arrendamento apoiado e o de arrendamento com promessa de compra e venda obrigam-se os arrendatários a pagar mensalmente uma prestação, designada quota de condomínio e, anualmente, uma quantia correspondente ao seguro do prédio. A quota de condomínio é determinada a partir do orçamento previsional, a que acresce 20% (vinte por cento) para fundo de reserva e o seguro é calculado em função do prémio contratado com a seguradora, ambos em função da permutagem da respetiva habitação. No caso dos moradores em regime de arrendamento apoiado, a Espaço Municipal suporta o custo do seguro e 50% (cinquenta por cento) do valor da quota de condomínio.

Artigo 32.º**Legislação aplicável**

1. Sem prejuízo do previsto nos artigos 26.º a 31.º do presente Regulamento e do contratualmente convencionado pelas partes, é aplicável, no mais, a legislação cível, nomeadamente quanto aos fundamentos de resolução, consignando-se, expressamente, que, para efeitos do n.º 2, alínea c) do Código Civil, apenas podem ser consideradas as pessoas que constem como integrantes do agregado familiar, há mais de um ano, com autorização escrita da Espaço Municipal.
2. Constitui, ainda, fundamento de resolução do contrato o disposto no artigo 18.º, número 1 e número 2, alíneas a), b), c), e), g), do presente Regulamento.

PARTE V

Disposições finais

Artigo 33.º

Tratamento de dados pessoais

1. A Espaço Municipal tratará os dados pessoais do arrendatário e dos elementos do agregado familiar no cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção de dados pessoais.
2. O tratamento de dados pessoais será o estritamente necessário à realização de diligências pré-contratuais e, posteriormente, sob o exercício da função de interesse público, para efeitos de:
 - a) Gestão da ocupação da fração habitacional, designadamente para estudo de soluções de mobilidade, em casos de subocupação ou sobreocupação;
 - b) Determinação, atualização e revisão da renda;
 - c) Fiscalização do cumprimento das obrigações contratualmente assumidas;
 - d) Cessação do contrato de arrendamento apoiado ou do contrato de arrendamento com promessa de compra e venda celebrados;
 - e) Execução do despejo administrativo;
 - f) Ressarcimento de danos;
 - g) Impedimentos de acesso ao locado.
3. Os dados pessoais disponibilizados pelos arrendatários e elementos do agregado familiar serão incorporados em base de dados gerida pela Espaço Municipal, ficando o candidato / arrendatário informado, com prestação de consentimento expresso, para a utilização desses dados exclusivamente para os fins de gestão e execução do contrato de arrendamento apoiado ou do contrato de arrendamento com promessa de compra e venda celebrado.
4. Ao arrendamento com promessa de compra e venda aplica-se o Anexo IV do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 34.º

Dúvidas e omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas de interpretação do presente regulamento ou os casos omissos são resolvidos por deliberação do Conselho de Administração da Espaço Municipal, com recurso para o órgão executivo da Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento Municipal para atribuição de habitações a custos controlados em empreendimentos a tal fim destinados.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor passados 30 dias da sua publicação em Diário da República.

ANEXOS

ANEXO I

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública

ANEXO II

Guião do Relatório Social e Parecer a elaborar pelos Técnicos da Unidade de Gestão Social

ANEXO III

Ficha de Candidatura a Habitação Pública

ANEXO IV

Atribuição de uma Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Tratamento de Dados Pessoais – Consentimento Livre, Esclarecido e Informado