

## **Regulamento das Habitações Sociais do Município de Ovar**

### **Preâmbulo**

Considerando que a Constituição da República Portuguesa, no artigo 65º. consagra o direito à habitação expressando que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto”, incumbe ao Estado, em estreita articulação com as Autarquias Locais e demais entidades, a adoção de medidas e políticas de habitação que promovam o bem-estar social dos cidadãos e das suas famílias, harmonizando o acesso à habitação, estruturante no processo de inserção das famílias, à situação económica de cada família.

Desta feita, uma política de habitação adequada às necessidades da população de um determinado território é, indubitavelmente, um eixo crucial e conducente ao desenvolvimento estruturado e planeado na construção de uma sociedade mais coesa territorialmente.

Importa, ainda, ressaltar que a política de habitação deverá ser acompanhada de outras políticas sociais e ou medidas que visem a inclusão social das famílias e sejam potenciadoras do seu processo de socialização.

À escala local, as Autarquias podem assumir um vetor estratégico na implementação de medidas de apoio social às famílias de uma forma sustentada, equilibrada e efetiva, minimizando os impactos decorrentes de maior vulnerabilidade socioeconómica, sendo o Município de Ovar exemplo dessa estratégia de atuação concertada com o tecido institucional local, destacando-se, entre outras, o Fundo de Emergência Social, o Apoio ao Arrendamento Para Fins Habitacionais, o Apoio à Recuperação e Melhoria das Condições Habitacionais e Bolsas de Estudo.

O enquadramento legislativo vigente, a Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, veio introduzir o regime de arrendamento apoiado, impondo-se como tal a necessidade de regulamentar procedimentos facilitadores da relação entre o Município de Ovar e os seus arrendatários no que diz respeito ao acesso, uso e manutenção das habitações sociais, propriedade do Município de Ovar.

Nos termos do artigo 99º. do Código de Procedimento Administrativo e com presente regulamento, o Município de Ovar estabelece as condições para atribuição e as normas de utilização das habitações sociais, com vista a garantir uma justa e eficaz intervenção, nomeadamente em critérios de seleção que cumpram pressupostos de concorrência, igualdade, publicidade, imparcialidade e transparência.

São definidos critérios de atribuição das habitações de renda social e respetivos procedimentos, favorecendo-se a transparência dos direitos e deveres que as partes estão vinculadas, criando-se condições de estabilidade e previsibilidade entre ambas. Desta forma, são minimizados cenários de conflitualidade, evitando-se

constrangimentos e consequente morosidade nos processos de atribuição das habitações.

Pretende-se ainda assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias carenciadas, mas também exigir dos cidadãos apoiados uma maior consciência e responsabilidade no usufruto da sua habitação.

Ao regulamentar a atribuição, uso e manutenção da habitação social do concelho, o Município de Ovar favorece um instrumento que pretende ser de inclusão social, e de acesso por parte dos cidadãos com carências económicas e sociais, a uma habitação com condições de higiene e conforto, que garanta a dignidade do agregado familiar.

Pretende-se, assim, intervir no âmbito da gestão do parque habitacional do concelho, procurando atenuar os fenómenos de pobreza, exclusão social e consequentemente dignificar as condições de vida das pessoas e famílias com menores recursos.

Tendo presente que a política de habitação social não se esgota na gestão do seu parque de habitação social, o Município de Ovar, com a atribuição de um fogo habitacional, não encerra a finalização do processo de melhoria de condições habitacionais, mas sim inicia um processo de socialização e de melhoria da qualidade habitacional dos munícipes, facultando às famílias em situação de vulnerabilidade ou em risco de exclusão social o acesso a uma habitação e o contributo para um processo de autonomização e inclusão na sociedade.

### **Legislação Habilitante**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, pelas disposições ínsitas na alínea e) do artigo 3.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Lei n.º 80/2014, de 10 de dezembro que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional e Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

Este Regulamento foi aprovado pela Assembleia Municipal de Ovar, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art. 25.º e alínea k) do n.º 1 do art. 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, após cumprimento das formalidades previstas nos artigos 98.º, 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo, incluindo a realização de consulta pública, no âmbito da qual não foram apresentados quaisquer contributos ou sugestões.

## **Capítulo I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

## Objeto

1. O presente regulamento visa definir as regras e as condições aplicáveis à gestão e ocupação das Habitações Sociais, propriedade do Município de Ovar, em conformidade com a legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou do regime legal que lhe vier a suceder.
2. Compreendem-se no âmbito das habitações sociais, todos os prédios e frações propriedade do Município de Ovar integrados em bairros sociais ou noutro tipo de empreendimentos habitacionais, cuja ocupação, por aprovação do Órgão Executivo Municipal, seja ao abrigo do novo regime de arrendamento apoiado para habitação, nos termos da Lei identificada no número anterior.
3. Não ficam abrangidas pelo presente regulamento:
  - a. Os espaços a destinar ou a ceder a outros projetos de âmbito social;
  - b. Os prédios, frações ou espaços destinados a reserva de habitações sociais para constituição de Alojamento de Emergência Social, a afetar pelo executivo municipal para esse fim, com caráter transitório e temporário para resolução de situações de alojamento temporário de indivíduos e/ ou famílias em situação de catástrofe e, ou intempérie, tais como: cheias, incêndios, tornados, entre outras.

## Artigo 2º.

### Definições

Para efeitos do disposto no presente regulamento, entende-se por:

- a. **Agregado familiar** - “o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do nº 1 do artigo 4º.do Decreto-Lei nº. 70/2010, de 16 de junho”;  
Para além das pessoas identificadas, fazem parte do agregado familiar, outras pessoas cuja permanência tenha sido autorizada pelo Município de Ovar.
- b. **Dependente** - “o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao Indexante a Apoios Sociais”;
- c. **Deficiente** - “a pessoa com deficiência com grau comprovativo de incapacidade igual ou superior a 60%”;
- d. **Fator de capitação** - “a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I”, da Lei nº. 81/ 2014, de 19 de dezembro, alterada pela lei nº. 32/2016 de 24 de agosto;
- e. **Indexante dos apoios sociais (IAS)** - “valor fixado nos termos da Lei nº. 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei nº 3-B/2010, de 28 de abril” e pelo Decreto-Lei n.º 254-B/2015, de 31 de dezembro;

- f. **Rendimento mensal líquido (RML)** - “o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido”, nos termos da Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- g. **Rendimento mensal corrigido (RMC)** - “o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas na Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- h. **Coabitação** - Habitar no mesmo espaço de habitação;
- i. **Acordo de Liquidação de Dívida** - Acordo a celebrar entre o Município e o arrendatário para pagamento de rendas em atraso e que será objeto de aprovação pelo Órgão Executivo Municipal;
- j. **Subocupação** - Tipologia do alojamento é superior à necessidade da composição do agregado familiar;
- k. **Sobreocupação** - Tipologia do alojamento é inferior à necessidade da composição do agregado familiar;
- l. **Renda Condicionada** – “No regime de renda condicionada, a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato”;
- m. **Renda Mínima** – “A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do Indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento”;
- n. **Renda Máxima** – “A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada”;

### **Artigo 3º.**

#### **Características Gerais das Habitações**

As habitações devem ser adequadas às necessidades e especificidades de cada família, como por exemplo, pessoas com mobilidade reduzida, bem como de tipologia adequada à composição dos agregados familiares de modo a garantir inexistência de situações de agregados familiares em regime de sobreocupação ou subocupação.

### **Artigo 4º.**

#### **Uso das Habitações**

1. As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, à residência permanente dos agregados familiares a quem são atribuídas, sendo proibida qualquer tipo de cedência, total, parcial, temporária ou permanente, a título oneroso ou gratuito, do uso da habitação, quer por parte do

arrendatário, quer por parte de qualquer elemento do agregado familiar, nomeadamente, a cessão da posição contratual, sublocação, hospedagem ou comodato.

2. Nos casos de acolhimento temporário de familiares, deverá o arrendatário formalizar o respetivo pedido de autorização, por escrito, à Câmara Municipal de Ovar.

3. Nas situações em que o acolhimento familiar seja autorizado pela Câmara Municipal, não deverá o prazo exceder 6 meses, salvo nos casos de emergência social e ou necessidade de assistência a terceira pessoa, desde que devidamente comprovada a situação pelos serviços sociais da Autarquia, em articulação e complementaridade de intervenção com as demais entidades sociais com intervenção na área residencial da família.

## **Capítulo II**

### **Acesso e Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado**

#### **Artigo 5º.**

##### **Acesso à Habitação**

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as demais condições estabelecidas na lei e neste Regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na presente lei.

#### **Artigo 6º.**

##### **Impedimentos**

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, quem se encontre numa das seguintes situações:

- a. Seja proprietário ou detentor de habitação, no concelho de Ovar ou em concelhos limítrofes, que esteja livre de pessoas e bens e que possa ser usada para fins habitacionais pela família;
- b. Usufrua de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;

- c. Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d. Tenha sido objeto de ação de despejo por parte da Câmara Municipal de Ovar;
- e. Tenha dívidas referentes a rendas de habitação social para com o Município de Ovar;
- f. Para efeitos de atribuição ou manutenção de habitação social utilize meios fraudulentos e falsas declarações, bem como omita dolosamente informação relevante.

2. Ficam também impedidos de aceder a habitações do Município de Ovar, em regime de renda apoiada, pelo prazo de dois anos:

- a. O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b. O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

### **Artigo 7º.**

#### **Atribuição de Habitação**

A atribuição de habitação, em regime de arrendamento apoiado, processa-se através de concurso, nas modalidades de concurso por classificação, concurso por sorteio, ou concurso por inscrição, nos termos dos artigos 7º., 8º., 9º., e 10º. da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro, conforme for decidido pelo Órgão Executivo Municipal.

### **Artigo 8º.**

#### **Concursos e Critérios de Atribuição**

1. Em qualquer dos procedimentos concursais referidos, serão fixados critérios a aprovar por deliberação da Câmara Municipal de Ovar, aquando da decisão da abertura dos respetivos procedimentos concursais.

2. Para os procedimentos concursais por classificação, o Órgão Executivo Municipal de Ovar aprovará os critérios de hierarquização e ponderação, que possibilitarão a ordenação das candidaturas, resultando na atribuição de uma classificação por pontuação, sendo dada a seguinte prioridade:

- a. Escalonamento pelo menor rendimento mensal per-capita;
- b. Cidadãos que residam, no mínimo, há dois anos no Concelho de Ovar;
- c. Famílias monoparentais;

- d. Habitação em risco de ruína, a atestar pelos serviços competentes;
- e. Habitação em mau estado de conservação, a atestar pelos serviços competentes;
- f. Número de crianças de menor idade que integrem o agregado familiar;
- g. Número de pessoas portadoras de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
- h. Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos de idade;
- i. Número de dependentes do agregado familiar;
- j. Sobreocupação do espaço (número de quartos não adequado ao número de residentes);
- k. Outros critérios que venham a ser hierarquizados e ponderados e determinados por deliberação da Câmara Municipal, aquando da abertura do (s) procedimento (s) concursal (is).

3. Cada procedimento concursal será objeto de publicitação, nos termos constantes do artigo 12º., da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro, sem prejuízo da Câmara Municipal poder, igualmente, publicitar pelos meios que considerar mais adequados, bem como proceder à inclusão no procedimento de demais elementos e/ ou documentação tida por conveniente para anexar ao procedimento.

4. Sempre que haja habitações devolutas, a Câmara Municipal de Ovar deliberará a abertura de Concurso para atribuição de habitações pelo prazo de 30 dias.

5. Cada procedimento concursal terá a validade de 12 meses, podendo ser prorrogado por igual período desde que, devidamente justificado, mediante deliberação da Câmara Municipal.

6. A divulgação do Aviso de Abertura do Concurso será efetuada através da publicação de Edital nos lugares de estilo, jornal de tiragem local, sítio institucional do Município e demais meios de comunicação tidos por convenientes.

7. Do Edital que publicita o Aviso de Abertura do Concurso deverá constar, entre outra, a seguinte informação:

- a. Prazo de abertura de concurso;
- b. Tipo de procedimento;
- c. Identificação e características dos fogos;
- d. Regime de arrendamento;
- e. Indicação dos locais de consulta dos critérios de acesso ao concurso;
- f. Indicação dos locais de receção de candidaturas, obtenção de esclarecimentos, formulários e demais informação sobre o concurso;
- g. Prazo de validade do concurso.

## **Artigo 9º.**

### **Regime Excecional**

1. No âmbito do regime de exceção, ao abrigo do artigo 14.º, da Lei n.º. 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º. 32/2016, de 24 de agosto terão acesso à atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, os indivíduos e ou agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente:

- a. Desastres naturais e calamidades;
- b. Vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as de violência doméstica.

2. Para além das situações referidas no número anterior, são também, elegíveis as situações que decorram de necessidade de realojamento por motivo de:

- a. Necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- b. Necessidade de adoção de medidas de caráter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da coesão social.

3. Ao processo de atribuição de habitação para as situações elencadas neste artigo, não serão aplicáveis os procedimentos concursais incompatíveis com a natureza da situação, carecendo o processo de aprovação por parte do Órgão Executivo Municipal, mediante informação social, elaborada pelos serviços Sociais da Autarquia, que fundamente e justifique a necessidade de habitação urgente e ou temporária, em estreita articulação com o tecido institucional com intervenção social nas áreas de residência das respetivas famílias.

## **Artigo 10.º**

### **Instrução das Candidaturas**

1. As candidaturas são dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Ovar, em formulário próprio a fornecer ao Munícipe pelos Serviços de Atendimento ou a ser disponibilizado na internet.

2. O pedido pode ser apresentado pelo próprio ou pelo seu representante legal.

3. O formulário de candidatura, a fornecer pelos Serviços Sociais da Câmara Municipal, deve ser sempre instruído com a seguinte informação:

- a. Bilhete de Identidade, Número de Identificação Fiscal, Número de Identificação da Segurança Social, Cartão de Cidadão do requerente e dos membros do respetivo agregado familiar;
- b. Comprovativo de residência legal em território nacional, emitido pela entidade competente;



- c. Declaração, sob compromisso de honra do requerente, relativa à veracidade de todas as informações prestadas no formulário de candidatura;
- d. Documento emitido em nome do requerente que ateste a composição do agregado familiar, a residência e o tempo de permanência no concelho, expedido pela Junta de Freguesia da área da residência;
- e. Três últimos recibos referentes ao consumo de água, luz e gás e outras despesas consideradas essenciais;
- f. Certidão emitida pelo Serviço de Finanças relativa aos prédios e veículos de que são titulares os elementos adultos do agregado familiar;
- g. Declaração da instituição bancária onde sejam identificados os depósitos bancários, ações, fundos ou outros valores mobiliários dos elementos do agregado familiar, com a autorização de consulta junto do Banco de Portugal ou, em caso de inexistência destes, declaração negativa do requerente, na qual declara a situação sob compromisso de honra;
- h. Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar, à data da instrução da candidatura;
- i. Última declaração de I.R.S e/ou I.R.C. (pode incluir, ainda, a IES – Informação Empresarial Simplificada - e a aprovação anual do relatório de contas) - e respetivas notas de liquidação ou em caso de inexistência, declaração negativa de rendimentos emitida pelos Serviços de Finanças;
- j. Comprovativo do grau de deficiência para os candidatos portadores de deficiência;
- k. Documento comprovativo de inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional/Centro de Emprego da área de residência, nas situações de desemprego não subsidiado ou de precariedade de rendimentos inferiores à RMMG e o histórico de descontos para a Segurança Social;
- l. Comprovativos do valor recebido referente a prestações sociais compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos de trabalho;
- m. Comprovativos dos últimos três meses anteriores à data do requerimento, no caso de doença e de parentalidade;
- n. Subsídio de desemprego (data de início e fim da prestação);
- o. Rendimento Social de Inserção (valor e data de início da atribuição);
- p. Comprovativos de frequência de cursos de formação profissional e/ou o ensino secundário ou superior, nos casos em que os elementos do agregado familiar sejam maiores de idade;
- q. Comprovativo da decisão judicial de regulamentação das responsabilidades parentais e do montante da pensão de alimentos atribuída ou, quando aplicável, o valor atribuído pelo Fundo de Garantia de Alimentos Devidos a Menores ou para as situações não formalizadas, declaração assinada sob compromisso de honra, a referir o montante da pensão de alimentos acordado entre as partes ou a inexistência de qualquer apoio nesta matéria;
- r. Comprovativo do valor atualizado da pensão de alimentos definido na regulação do poder paternal (fotocópia da decisão judicial), na situação de famílias

- reconstituídas (prestação pecuniária devida a elementos que não integram o agregado familiar candidato);
- s. Comprovativo do valor relativo a descontos judiciais (fotocópia da decisão judicial e da durabilidade do desconto), por processo de dívida, independentemente da sua natureza, efetuado pelo candidato ou qualquer elemento do agregado familiar e fotocópia dos últimos três comprovativos que registam este desconto judicial mencionado (caso se trate de valor variável);
  - t. Comprovativo do IBAN (documento do banco com o registo do titular da conta bancária que deve corresponder ao nome da pessoa que faz a candidatura e respetiva identificação da entidade bancária);
  - u. Comprovativo do estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável.
4. Nos casos em que os elementos do agregado familiar sejam maiores de idade, não apresentem rendimentos e não façam prova de se encontrar desempregados, incapacitados para o trabalho ou reformados/ pensionistas por velhice ou invalidez ou outras, a Câmara Municipal pode presumir o valor dos rendimentos auferido.
5. Pode ser solicitada a apresentação dos documentos originais, bem como de outros comprovativos de situações específicas, quando da análise e avaliação da situação concreta se entender pertinente.
6. Nos casos em que tenha ocorrido ação de despejo deverá entregar fotocópia da sentença transitada em julgado ou notificação da data do despejo.
7. Outra informação que venha a ser determinada por deliberação da Câmara Municipal, aquando da abertura do Concurso.

### **Capítulo III – Contrato de Arrendamento Apoiado**

#### **Artigo 11º.**

##### **Contrato**

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no presente Regulamento, pela Lei nº. 80/2014, de 19 de dezembro, Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro, demais legislação e Código Civil.
2. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito e deve conter as seguintes menções, entre outras, tidas por convenientes:
  - a. O regime legal do arrendamento;
  - b. A identificação das partes (senhorio, arrendatários e todos os elementos do agregado familiar);
  - c. A identificação e localização da habitação arrendada;
  - d. O prazo do arrendamento;
  - e. O valor da renda inicial e a forma de atualização e revisão do valor da mesma;

- f. O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- g. A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar que não pode ser superior a três anos;
- h. O valor da quota de condomínio, quando aplicável;
- i. A data da sua celebração;
- j. A menção ao conhecimento do teor do Regulamento das Habitações Sociais do Município;
- k. Do contrato deve, ainda, constar para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

3. Nos termos da legislação aplicável, os contratos de arrendamento são celebrados pelo prazo de 10 anos e, findo este prazo o arrendamento renova-se, automaticamente, por igual período.

### **Artigo 12º.**

#### **Renda - Pagamento e Mora**

1. Pela utilização da habitação atribuída pela Câmara Municipal é devido o valor da renda em regime de arrendamento apoiado estabelecida pela Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação aplicável.
2. O pagamento da renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao dia 15 desse mês.
3. O pagamento da renda poderá ser feito em numerário no Serviço de Atendimento da Câmara Municipal de Ovar, por multibanco ou por transferência bancária ou outras modalidades a definir pela Câmara Municipal.
4. No caso de ter ultrapassado o prazo de pagamento definido no nº 2, acresce à renda mensal a cobrança de uma indemnização correspondente a 15% do valor da renda, quando o pagamento seja efetuado entre os dias 16 e 24 de cada mês e de 50% quando o pagamento seja efetuado a partir do dia 25, inclusive.
5. A Câmara Municipal de Ovar pode prescindir da indemnização a que se refere o número anterior sempre que as características socioeconómicas do arrendatário e o agregado familiar o justifiquem face à situação de elevada vulnerabilidade social.
6. O incumprimento do estabelecido nos números anteriores nos dois meses subsequentes à mora do arrendatário, confere ao Município de Ovar o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas e vincendas, bem como, se assim entender, à competente ação de despejo.

### **Artigo 13º.**

#### **Acordo de Liquidação de Dívida**

1. Em situações de atraso no pagamento das rendas, a pedido do interessado e mediante avaliação caso a caso, a Câmara Municipal de Ovar pode deliberar estabelecer com o arrendatário um Acordo de Liquidação de Dívida (ALD) das rendas em dívida e juros de mora.
2. O referido ALD resulta de uma contratualização entre as partes em que se estabelece a forma e o prazo de pagamento das rendas em dívida e juros de mora.
3. Esgotadas todas as possibilidades de concertação entre a Câmara Municipal e o arrendatário, com vista à regularização da dívida, assiste ao Município o direito a resolver o contrato, sem prejuízo da prévia apreciação da situação concreta antes da sua efetivação.

#### **Artigo 14.º.**

##### **Rendas Máxima e Mínima**

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do valor do IAS, em vigência.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

#### **Artigo 15.º.**

##### **Atualização e Revisão da Renda**

1. As rendas serão atualizadas anualmente, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
2. Haverá ainda lugar à revisão da renda nas seguintes situações:
  - a. Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
  - b. Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
3. A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
4. A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

5. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
6. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
7. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.
8. Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição subsistir.

## **Artigo 16º.**

### **Transmissão da Titularidade do Contrato de Arrendamento**

1. Por transmissão da titularidade do contrato entende-se o ato de mudança do titular do contrato que ocorre nos termos da legislação vigente e quando se verificarem as seguintes situações:
  - a. Divórcio ou separação judicial de pessoas e bens - a transmissão do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, mediante sentença judicial ou extrajudicial tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada junto da Câmara Municipal de Ovar;
  - b. Morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações por meio de novo contrato nas seguintes situações:
    - i)* Cônjuge com residência no bem locado;
    - ii)* Pessoa que com o arrendatário vivesse no locado, em união de facto;
    - iii)* Ascendente em 1º grau que com ele convivesse, em economia comum, há mais de um ano;
    - iv)* Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

v) Filho ou enteado de maior idade, que convivesse com o primitivo arrendatário há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovativo de incapacidade igual ou superior a 60%.

2. Nas demais situações, a transmissão da titularidade do arrendamento será efetivada quando se verificarem os requisitos que constituem o direito à transmissão do arrendamento.

3. Poderá a Câmara Municipal de Ovar deliberar sobre outras situações de transmissão do direito ao arrendamento, em casos de comprovada vulnerabilidade socioeconómica de familiares que, comprovadamente, vivam há mais de dois anos no bem locado, e sempre que se verifique necessidade habitacional e que possa ser colmatada pela transmissão do arrendamento.

4. Os casos referidos nos números anteriores pressupõem a celebração de um novo contrato de arrendamento e a atualização da renda, em regime de arrendamento apoiado.

## **Capítulo IV**

### **Utilização das Habitações – Direitos e Deveres**

#### **Artigo 17º.**

##### **Direitos dos Arrendatários**

Os arrendatários têm direito a:

- a. À fruição e correta utilização da habitação que lhe for atribuída e das zonas comuns, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências decorrentes do seu uso normal, a contribuir para a respetiva preservação, valorização e segurança e a respeitar os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores;
- b. A solicitar, por escrito, ao Município de Ovar que este proceda às obras de conservação que são da responsabilidade da Autarquia e cuja execução depende da avaliação dos serviços competentes e da decisão da Câmara Municipal;
- c. Os arrendatários poderão, também, realizar a expensas próprias obras no interior das habitações, desde que as mesmas sejam, previamente e por escrito, autorizadas pela Câmara Municipal de Ovar;
- d. O direito à preferência em caso de alienação do fogo locado por parte da Câmara Municipal de Ovar;
- e. A requerer a transferência de habitação;
- f. A solicitar as informações que entendam relevantes na qualidade de arrendatários;
- g. De renunciar ao contrato de arrendamento.

## Artigo 18º.

### Obrigações dos Arrendatários

1. São obrigações do arrendatário no regime de arrendamento apoiado:
  - a. Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
  - b. Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, comunicados e comprovados por escrito junto do senhorio;
  - c. Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
  - d. Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio;
  - e. Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem;
  - f. Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tais como as dos respetivos consumos;
  - g. Conservar no estado em que, à data da celebração do contrato se encontravam, todas as instalações de energia elétrica, água, saneamento e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
  - h. Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação;
  - i. Restituir a habitação devidamente limpa e em bom estado de conservação com portas, chaves, janelas, vidros, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal, no termo do contrato;
  - j. Após Indicar o novo endereço a contactar, no termo do contrato, no sentido de se lhe poder debitar qualquer despesa com a reparação de anomalias detetadas posteriormente, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável;
  - k. Indemnizar a Câmara Municipal de Ovar nos montantes por ela despendidos para repor as condições de habitabilidade;
  - l. Não sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o fogo arrendado;
  - m. Não manter a habitação desabitada por tempo superior ao previsto na legislação em vigor, salvo se a Câmara Municipal, em casos devidamente declarados e justificados, autorizar por escrito uma ausência por tempo superior;

- n. Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do empreendimento ou o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o disposto no Regulamento Geral do Ruído e no Regulamento do Condomínio, caso este exista;
  - o. Facultar à Câmara Municipal o exame da coisa locada e colaborar em estudos/inquéritos que os Serviços Sociais da Câmara Municipal de Ovar possam vir a realizar;
  - p. Suportar as despesas inerentes à quota do condomínio, quando aplicável, com exceção do Fundo de Reserva e Seguro contra o risco de incêndio, que são pagos pela Câmara Municipal.
2. O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:
- a. Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
  - b. Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
  - c. Detenção em estabelecimento prisional;
  - d. Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

### **Artigo 19.º**

#### **Obras nas Habitações a Cargo do Arrendatário**

1. Os arrendatários só podem executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento escrito da Câmara Municipal de Ovar e desde que sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário na habitação fazem parte integrante da habitação, não tendo o arrendatário qualquer direito a indemnização, por força da realização das mesmas.

### **Artigo 20.º**

#### **Obras a Cargo da Câmara Municipal de Ovar**

1. Ficam a cargo da Câmara Municipal de Ovar as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede



de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

2. Não ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, se os danos tiverem sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

## **Artigo 21.º**

### **Uso de Partes Comuns**

Compete à Câmara Municipal de Ovar a elaboração de Guia do Morador que integrará informação para distribuição, junto dos moradores, relativamente aos direitos e obrigações, bem como a utilização dos espaços comuns.

## **Artigo 22.º**

### **Cessação do Contrato de Arrendamento Apoiado**

Pode o Município de Ovar, por deliberação da Câmara Municipal, resolver o contrato de arrendamento, invocando as causas de cessação previstas nos artigos 25.º a 28.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, bem como os demais incumprimentos previstos no presente regulamento.

## **Artigo 23.º**

### **Danos na Habitação**

1. Pode o Município de Ovar imputar ao arrendatário o pagamento das despesas inerentes a danos provocados na habitação, realização de obras não autorizadas, ou não realização de obras exigidas ao arrendatário, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2. Sempre que houver restituição da habitação à Autarquia, a mesma deverá ser entregue livre de pessoas e bens e em bom estado de conservação, não obstante o desgaste decorrente da normal utilização.

## **Artigo 24.º**

### **Comunicações**

1. As comunicações entre a Câmara Municipal e os arrendatários relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda, são realizadas nos termos das notificações previstas no Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

- a. As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado;
- b. As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento;
- c. Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele;
- d. Quando a comunicação remetida pela Câmara Municipal for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção.

2. A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constituem fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso.

3. A comunicação do senhorio, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos deste Regulamento e da lei, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação em prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.

### **Artigo 25º.**

#### **Dúvidas e Omissões**

O Município de Ovar, mediante deliberação da Câmara Municipal, aprovará, sempre que necessário, os procedimentos necessários e conducentes à implementação do presente regulamento, sendo que as dúvidas e omissões serão resolvidas pelos princípios gerais do Direito Administrativo e aplicação da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro alterada pela Lei nº. 32/2016, de 24 de agosto e demais legislação aplicável.

### **Artigo 26º.**

#### **Revogações**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Título II – Apoio à Habitação – Capítulo I – Atribuição, Gestão e Transferência de Habitação Social do Regulamento de Ação Social do Município de Ovar (RASMO), publicado em *Diário da República*, 2.ª Série – nº. 28, de 10/02/2015.

**Artigo 27º.**

**Contagem dos Prazos**

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

**Artigo 28º.**

**Entrada em vigor**

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