

MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO**Regulamento n.º 1072/2026**

Sumário: Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município da Póvoa de Lanhoso.

Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município da Póvoa de Lanhoso

Frederico de Oliveira Castro, Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, torna público, para os devidos e legais efeitos que, a Assembleia Municipal da Póvoa de Lanhoso, em sessão ordinária realizada no dia 27 de junho de 2026, deliberou aprovar por unanimidade, o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município da Póvoa de Lanhoso:

Preâmbulo

O acesso a uma habitação condigna é reconhecido como direito fundamental, determinante para a dignidade da pessoa humana, para a coesão social e para o desenvolvimento equilibrado do território municipal. Neste contexto, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio), a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, o Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e o Programa de Arrendamento Acessível, regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, vieram consagrar um novo quadro de políticas públicas de habitação, reforçando o papel dos municípios na promoção de respostas habitacionais adequadas, estáveis e financeiramente comportáveis, com limites de renda até 80 % do valor de referência e taxa de esforço máxima de 35 % no regime acessível.

Consciente do agravamento das dificuldades de acesso à habitação, designadamente em resultado do aumento generalizado das rendas de mercado e da insuficiência da oferta habitacional compatível com os rendimentos das famílias, o Município da Póvoa de Lanhoso aprovou a sua Estratégia Local de Habitação (ELH), alinhada com a NGPH e com o Programa Nacional de Habitação. No âmbito desse instrumento de planeamento, foram identificadas, de forma sistematizada, as situações de carência habitacional no concelho — incluindo emergências sociais e realojamentos via Rede de Municípios Solidários com vítimas de violência doméstica —, bem como as soluções habitacionais mais adequadas à sua superação, combinando regimes de renda acessível e de renda apoiada, a reabilitação do parque existente e a mobilização de novas habitações.

A experiência acumulada na gestão do parque habitacional municipal, aliada à atualização do quadro legal aplicável, veio evidenciar a necessidade de rever e densificar as normas regulamentares em vigor, de forma a assegurar maior transparência, objetividade e equidade na atribuição e gestão das habitações públicas, bem como a clarificar direitos, deveres e responsabilidades dos arrendatários e do Município. Importa, em particular, estabelecer de forma integrada o regime de arrendamento acessível e o regime de arrendamento apoiado, garantindo que ambos se articulam de modo coerente e complementar na resposta às diferentes faixas de rendimentos dos agregados familiares, com prioridade a jovens e grupos vulneráveis.

O presente Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município da Póvoa de Lanhoso disciplina, assim, as condições de acesso, atribuição, utilização e gestão das habitações municipais, nos regimes de arrendamento acessível e de arrendamento apoiado, definindo critérios de elegibilidade e hierarquização, regras procedimentais claras e mecanismos de acompanhamento, fiscalização e cessação dos contratos.

Com ele visa-se assegurar uma política de habitação municipal orientada pelos princípios da legalidade, justiça, imparcialidade, igualdade, proporcionalidade, transparência, boa administração, acessibilidade habitacional, solidariedade social e proteção dos grupos em situação de maior vulnerabilidade.

Em cumprimento do disposto no Código do Procedimento Administrativo, o projeto de Regulamento foi submetido a consulta pública, por forma a permitir a participação dos cidadãos e entidades interessadas na sua definição. Ponderados os contributos apresentados e avaliados os custos associados à implementação das medidas previstas face aos benefícios expectáveis em termos de redução

da carência habitacional, melhoria das condições de vida das famílias e reforço da coesão social, conclui-se que os benefícios são manifestamente superiores aos custos, justificando a aprovação do presente Regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

1 — O presente Regulamento fundamenta-se na Constituição da República Portuguesa, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, no Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como na demais legislação aplicável em matéria de habitação pública, arrendamento acessível e arrendamento apoiado.

2 — O Regulamento observa ainda o disposto nas Portarias n.º 175/2019, de 6 de junho, n.º 176/2019, de 6 de junho e n.º 177/2019, de 6 de junho.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento define as regras de gestão do parque habitacional público do Município da Póvoa de Lanhoso e estabelece as condições e procedimentos de acesso e atribuição de habitações nos regimes de arrendamento acessível e arrendamento apoiado.

2 — O presente Regulamento define igualmente os direitos e deveres dos arrendatários e do Município, bem como os critérios de elegibilidade, seleção e atribuição de habitações em ambos os regimes.

3 — O Município é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Definições

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

a) Agregado familiar — o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos, parentes e afins em linha reta e colateral até ao 3.º grau, adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa, de acordo com o artigo 13.º do Código do IRS e demais normas aplicáveis;

b) Agregado habitacional — o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e/ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da Lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho;

c) Candidato — qualquer um dos elementos do agregado familiar ou habitacional maior ou emancipado que aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;

d) Carência habitacional — a situação de residência em condições inadequadas, insalubres ou precárias, designadamente inexistência de cozinha ou instalações sanitárias próprias, sobrelotação, risco estrutural ou condições indignas;

e) Dependente — o elemento do agregado familiar ou habitacional que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;

f) Grave carência habitacional — a acumulação de carência habitacional com carência económica relevante, aferida nos termos deste Regulamento;

g) Habitação — unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma;

h) Indexante dos apoios sociais (IAS) — o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro;

i) Mobilidade condicionada — pessoa que tem incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, que necessite de apoio de uma ajuda técnica e que seja portador de atestado multiúso e de relatório médico comprovativo;

j) Parque habitacional municipal — o conjunto das habitações públicas afetas pelo Município a fins habitacionais, em regime de arrendamento apoiado ou de arrendamento acessível;

k) Renda máxima — é a renda definida pelo Município para cada habitação posta a concurso no âmbito do presente regulamento, cujo valor corresponderá ao valor mais baixo dos limites do preço de renda previstos no artigo 10.º do presente regulamento;

l) Residência permanente — o local onde se encontra instalado o centro da vida pessoal e familiar do arrendatário e respetivo agregado, onde se organiza a vida familiar, social e económica;

m) Rendimento médio mensal bruto (RMMB) — o rendimento médio mensal bruto do agregado habitacional, calculado nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

n) Rendimento mensal bruto — o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar ou habitacional, nos termos da legislação fiscal e do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

o) Rendimento mensal corrigido — o rendimento mensal líquido, com as deduções por dependentes, incapacidade e idade que resultem da lei;

p) Rendimento mensal líquido — o duodécimo dos rendimentos anuais líquidos validados pela Autoridade Tributária e Aduaneira;

q) Taxa de esforço — a percentagem do rendimento mensal ou médio mensal bruto do agregado destinada ao pagamento da renda;

r) Tipologia habitacional — a habitação atribuída em função da dimensão e constituição do agregado, de acordo com o quadro da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho e do Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — Em tudo o que não resulte definido nos números anteriores, aplicam-se subsidiariamente as definições constantes da legislação especial em vigor em matéria de arrendamento urbano e políticas de habitação.

Artigo 4.º

Princípios gerais

1 — Os procedimentos regulados no presente Regulamento observam os princípios da legalidade, justiça, imparcialidade, igualdade, proporcionalidade, transparência, colaboração, celeridade e boa administração.

2 — A atuação municipal pauta-se, ainda, pelos princípios da acessibilidade habitacional, solidariedade social, coesão territorial, sustentabilidade e prevenção da exclusão social.

3 – Na aplicação do presente Regulamento são especialmente acautelados os princípios da proteção da confiança, da não discriminação e da proteção de grupos vulneráveis, designadamente menores, pessoas com deficiência, idosos e vítimas de violência doméstica.

Artigo 5.º

Regimes de arrendamento

1 – As habitações do parque habitacional municipal podem ser atribuídas em:

- a) Regime de arrendamento acessível;
- b) Regime de arrendamento apoiado.

2 – Cada habitação do parque habitacional municipal é afeta a um dos regimes, sem prejuízo de, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, poder ser alterado o respetivo regime em função da evolução das necessidades habitacionais e da estratégia local de habitação.

CAPÍTULO II

Habitação em regime de arrendamento acessível

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 6.º

Objeto do regime

1 – O regime de arrendamento acessível visa disponibilizar habitações do parque municipal a agregados que não se enquadram no regime de renda apoiada, mas que não dispõem de rendimentos suficientes para suportar as rendas de mercado livre, garantindo uma taxa de esforço máxima de 35 %.

2 – As habitações disponibilizadas em regime de arrendamento acessível devem observar os limites máximos de preço de renda previstos na legislação em vigor.

Artigo 7.º

Condições mínimas de segurança, salubridade e conforto

As habitações disponibilizadas em regime de arrendamento acessível devem cumprir as condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, definidas na Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho.

Artigo 8.º

Rendimento do agregado habitacional

1 – O valor máximo do rendimento anual, para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais ao regime de arrendamento acessível, é o que resulta, em função da composição de cada agregado, do quadro I do anexo da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho.

a) O valor mínimo do rendimento anual do agregado habitacional corresponde a 100 % da retribuição mínima mensal garantida anual.

2 – O rendimento anual do agregado habitacional é apurado nos termos do disposto pelo artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Artigo 9.º**Adequação da habitação**

1 — As habitações a atribuir em regime de arrendamento acessível devem ser de tipologia adequada à composição do agregado habitacional ou familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação é verificada nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho.

3 — As habitações sem barreiras arquitetónicas são preferencialmente atribuídas a agregados com elementos com mobilidade condicionada, garantindo-se a acessibilidade.

Artigo 10.º**Limites de preço de renda**

1 — O preço de renda mensal de cada habitação em regime de arrendamento acessível observa:

a) O limite geral de preço de renda por tipologia, previsto no artigo 2.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;

b) O limite específico de preço de renda por alojamento, previsto no artigo 3.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

2 — O limite específico aplicável a cada habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, calculado nos termos da legislação aplicável, tendo em conta a área, qualidade, certificação energética, localização e valor mediano das rendas por m² de novos contratos no concelho.

3 — Os limites gerais de preço de renda por tipologia são atualizados anualmente por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

4 — Os limites máximos de preço de renda não incluem despesas ou encargos a que se refere o artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 11.º**Taxa de esforço**

O preço de renda mensal nos contratos de arrendamento acessível deve corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35 % do rendimento médio mensal bruto do agregado habitacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Artigo 12.º**Meios eletrónicos**

1 — O procedimento de candidatura e de atribuição das habitações em regime de arrendamento acessível realiza-se preferencialmente através do sítio eletrónico do Município ou de plataforma eletrónica que venha a ser disponibilizada para o efeito.

2 — As comunicações e notificações realizam-se preferencialmente por meios eletrónicos, devendo os candidatos indicar endereço de correio eletrónico ou, em alternativa, representante para notificações ou morada para notificação postal.

SECÇÃO II**Condições de acesso e impedimentos****Artigo 13.º****Requisitos de acesso**

1 — Podem candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível as pessoas que, cumulativamente:

- a) Sejam maiores de 18 anos ou emancipadas;
- b) Possuam cidadania portuguesa ou de Estado-Membro da União Europeia, ou, sendo nacionais de Estado terceiro, título de residência ou permanência válido;
- c) Tenham residência fiscal ou efetiva no concelho da Póvoa de Lanhoso há, pelo menos, 3 anos, salvo situações devidamente fundamentadas de mobilidade profissional, emergência social ou outras de relevante interesse público;
- d) Apresentem rendimento anual dentro dos limites definidos no artigo 8.º;
- e) Tenham composição de agregado compatível com a tipologia da habitação a que se candidatam, nos termos do artigo 9.º;
- f) Não se encontrem em qualquer situação de impedimento prevista no artigo seguinte.

2 — No caso de agregados habitacionais, os requisitos são aplicáveis a todos os seus elementos.

Artigo 14.º**Impedimentos**

1 — Estão impedidos de aceder ao regime de arrendamento acessível o candidato e os membros do agregado que, designadamente:

- a) Sejam arrendatários de outra habitação, salvo se a habitação a que se candidatam se destinar a substituí-la, devendo, nesse caso, comprovar a denúncia do contrato existente até à celebração do novo contrato;
- b) Sejam proprietários, usufrutuários ou titulares, a qualquer título, de outra habitação adequada;
- c) Beneficiem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo prova de cessação até à celebração do novo contrato;
- d) Sejam titulares de contrato de arrendamento apoiado, acessível ou de subsídio ao arrendamento, salvo prova de cessação dessa condição até à celebração do novo contrato;
- e) Não tenham a situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- f) Se encontrem em situação de incumprimento perante o Município, excluindo-se os casos com plano de regularização de dívida que esteja a ser pontualmente cumprido;
- g) Sejam cidadãos estrangeiros detentores de autorizações de residência temporárias de curta ou média duração para atividades de natureza estritamente temporária.

2 — Os impedimentos referidos nas alíneas a) e d) não se verificam se os candidatos declararem, sob compromisso de honra, que apresentarão prova da cessação da situação até à celebração do contrato, sob pena de caducidade da atribuição.

3 — O Município pode exigir documentos comprovativos no prazo de 10 dias úteis, bem como promover diligências oficiosas para verificação de impedimentos.

SECÇÃO III**Procedimento de atribuição****Artigo 15.º****Concurso por classificação**

1 – A atribuição de habitações em regime de arrendamento acessível é efetuada por concurso por classificação, mediante candidatura prévia e avaliação pelos serviços técnicos do Município.

2 – O concurso tem por objeto a atribuição de habitações aos agregados que obtenham melhor classificação, nos termos da matriz de ponderação prevista no Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 16.º**Publicidade do concurso**

1 – A publicidade dos concursos é efetuada por anúncio no sítio institucional do Município e por outros meios considerados adequados.

2 – Do anúncio devem constar, designadamente, o tipo de procedimento, prazos, lista de habitações, valores máximos de renda, limites de rendimento elegíveis e indicação de habitações sem barreiras arquitetónicas.

Artigo 17.º**Candidatura**

1 – A candidatura é apresentada em formulário próprio, preferencialmente por via eletrónica, ou no Balcão Único do Município.

2 – A candidatura deve indicar, nomeadamente, tipologia a que se candidata, composição do agregado, identificação fiscal e civil de todos os elementos, e rendimento anual de cada elemento.

3 – A submissão gera número de candidatura e comprovativo de entrega, enviado por via eletrónica ou entregue em suporte físico.

4 – Cada pessoa apenas pode integrar uma candidatura, salvo dependentes com guarda partilhada.

5 – A candidatura refere-se a uma única tipologia.

Artigo 18.º**Documentos instrutórios**

1 – As candidaturas são instruídas, sob pena de exclusão, com os seguintes elementos, nos termos previsto no Anexo III ao presente regulamento:

- a) Documentos de identificação civil;
- b) Documento comprovativo de residência no concelho há, pelo menos, 3 anos;
- c) Declarações de IRS e respetivas notas de liquidação;
- d) Comprovativos de rendimentos;
- e) Certidões de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social;
- f) Certidão de inexistência de propriedade urbana habitacional.

2 – Os documentos apresentados podem ser reutilizados em candidaturas subsequentes, devendo, nesse caso, ser confirmada ou atualizada a sua validade.

Artigo 19.º

Análise das candidaturas

1 – Recebidas as candidaturas, é verificada a existência de impedimentos e o cumprimento dos requisitos de acesso, tendo por referência a data de submissão.

2 – Podem ser solicitados documentos complementares ou esclarecimentos, devendo as deficiências supriáveis ser corrigidas no prazo de 10 dias úteis, sob pena de exclusão.

3 – Os serviços técnicos do Município elaboram proposta de decisão de admissão ou não admissão, a submeter a audiência prévia dos interessados.

4 – A decisão final de não admissão é proferida pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo Vereador com competência delegada, sendo devidamente fundamentada e notificada ao candidato, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 20.º

Classificação e listas

1 – As candidaturas admitidas são ordenadas por tipologia, de acordo com a matriz de ponderação do Anexo I ao presente Regulamento, elaborando-se lista preliminar com o número das candidaturas.

2 – As candidaturas de agregados com elementos com mobilidade condicionada têm prioridade nas habitações sem barreiras arquitetónicas, desde que ocupem posição elegível na lista.

3 – Em caso de empate, aplicam-se, pela ordem seguinte, os critérios definidos na matriz de ponderação constante do Anexo I ao presente Regulamento:

- a) Idade média do agregado;
- b) Menor rendimento anual;
- c) Número de candidatura mais baixo, caso o empate persista.

4 – A lista preliminar é objeto de reclamação no prazo de 5 dias úteis, após a publicação.

5 – Após análise e decisão sobre as reclamações apresentadas é publicada a lista definitiva.

Artigo 21.º

Indeferimento e desistência

1 – Constituem fundamento de indeferimento, nomeadamente, o incumprimento dos requisitos de acesso, a inobservância dos limites máximos e mínimos de rendimento do agregado familiar ou da taxa de esforço, a falta de entrega dos documentos obrigatórios, a prestação de falsas declarações ou a verificação de impedimentos.

2 – Considera-se desistência a comunicação expressa do candidato, a falta de comparência injustificada a atos convocados ou a recusa injustificada da habitação atribuída.

3 – Em situações devidamente fundamentadas de saúde ou grave risco sociofamiliar, a recusa da habitação pode não determinar a desistência, podendo ser atribuída outra habitação adequada.

SECÇÃO IV**Arrendamento****Artigo 22.º****Forma e atribuição**

1 — As habitações são atribuídas pela ordem de classificação final, por aplicação dos critérios constantes na matriz de ponderação que constitui o Anexo I do presente Regulamento e a relação de arrendamento é formalizada mediante contrato de arrendamento urbano para habitação permanente, celebrado por escrito entre o Município e o candidato classificado em primeiro lugar.

2 — A injustificada não comparência para assinatura do contrato no local, dia e hora designados implica exclusão do concurso, passando-se ao candidato seguinte.

Artigo 23.º**Contrato de arrendamento acessível**

1 — O contrato é celebrado nos termos do Código Civil, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e da legislação especial aplicável.

2 — O contrato identifica, obrigatoriamente, a habitação, o Município, o arrendatário e o agregado familiar, o fim habitacional, o prazo, o valor da renda e o modo de atualização, bem como a menção de conhecimento e aceitação do presente Regulamento.

3 — Qualquer alteração posterior é formalizada por aditamento escrito.

Artigo 24.º**Finalidade e cedência**

1 — A habitação atribuída destina-se única e exclusivamente à residência permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar.

2 — É proibida a utilização da habitação para fins profissionais, comerciais ou industriais, excetuando-se apenas o exercício de atividades em regime de teletrabalho que sejam compatíveis com a função residencial do imóvel.

Artigo 25.º**Prazo e renovação**

1 — Os contratos em regime de arrendamento acessível têm a duração inicial de 5 anos e renovam-se automaticamente por períodos de 2 anos, desde que se mantenham as condições de elegibilidade que determinaram a sua atribuição.

2 — As partes podem impedir a renovação automática mediante comunicação escrita, nos termos dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

3 — Até 6 meses antes da renovação, o arrendatário deve comprovar a manutenção das condições de acesso ao regime.

Artigo 26.º**Valor e pagamento da renda**

1 — O valor da renda mensal é fixado nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, correspondendo a 80 % do valor de referência para a tipologia da habitação.

2 – A primeira renda vence-se na data da outorga do contrato de arrendamento, vencendo-se as subsequentes no 1.º dia útil de cada mês, devendo ser pagas até ao 8.º dia desse mês.

3 – O pagamento é efetuado na Tesouraria Municipal ou por transferência bancária ou débito direto, nos termos a definir contratualmente.

Artigo 27.º

Mora e atualização de rendas

1 – Em caso de mora no pagamento da renda para além do prazo previsto, o Município pode exigir, além das rendas em dívida, indemnização moratória até 20 % do montante em atraso, sem prejuízo da resolução do contrato nos termos legais.

2 – Se a mora for superior a três meses, podem ser desencadeados os procedimentos legais para cobrança coerciva e eventual despejo.

3 – O valor da renda é atualizado anualmente, mediante aplicação dos coeficientes legais de atualização, com comunicação prévia de 30 dias ao arrendatário, sendo a nova renda exigível no segundo mês subsequente.

Artigo 28.º

Obrigações do arrendatário

1 – Sem prejuízo das obrigações legais e contratuais, o arrendatário em regime de arrendamento acessível deve:

a) Comunicar ao Município, no prazo de 30 dias, alterações na composição e rendimentos do agregado, bem como quaisquer impedimentos;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por período superior a 6 meses sem causa justificada e comunicada;

c) Permitir o acesso à habitação para efeitos de vistoria, conservação e segurança;

d) Não realizar obras sem autorização prévia escrita;

e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu, salvo deteriorações decorrentes de uso prudente.

Artigo 29.º

Deveres financeiros

1 – O arrendatário obriga-se ao pagamento integral da renda nos prazos e formas estabelecidos no contrato de arrendamento.

2 – O pagamento deve efetuar-se mensalmente, com vencimento no 1.º dia útil de cada mês.

3 – O atraso no pagamento superior ou igual a 3 meses constitui fundamento para resolução do contrato.

4 – O arrendatário deve contribuir para as despesas de manutenção das áreas comuns, proporcionalmente à tipologia da habitação e da respetiva permutagem, nos termos a definir por deliberação da Câmara Municipal para os imóveis sujeitos a condomínio ou com áreas comuns partilhadas.

5 – Em caso de atraso no pagamento, pode ser celebrado acordo de regularização, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 30.º**Acordos de pagamento em atraso**

1 – Podem ser celebrados acordos de pagamento relativos a atrasos em rendas, despesas de condomínio ou obras de responsabilidade do arrendatário.

2 – O procedimento inicia-se mediante requerimento escrito do arrendatário, acompanhado de proposta concreta de regularização.

3 – Os serviços técnicos do Município procedem à análise técnica da situação socioeconómica do arrendatário a qual será submetida à apreciação do Vereador com o pelouro e decisão do Presidente da Câmara Municipal.

4 – O incumprimento do acordo de pagamento é equiparado a novo incumprimento, constituindo fundamento para resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 31.º**Deveres de utilização**

1 – O arrendatário obriga-se à ocupação permanente da habitação com residência efetiva e contínua.

2 – A ausência máxima permitida é de 6 meses consecutivos, salvo situações excecionais previstas na lei e devidamente comunicadas ao Município.

3 – O arrendatário deve manter a habitação em bom estado de conservação, procedendo à instalação e ativação imediata dos contadores de água, eletricidade e gás.

4 – São obrigatórias as inspeções periódicas a instalações de gás, nos termos do Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de outubro.

5 – É proibida a realização de obras sem autorização prévia escrita do Município.

6 – O arrendatário deve exercer cuidado e diligência na utilização da habitação e dos espaços e equipamentos comuns.

Artigo 32.º**Deveres de convivência**

1 – O arrendatário deve utilizar as zonas comuns de forma urbanizada e respeitadora.

2 – Cabe ao arrendatário contribuir para a limpeza e conservação dos espaços comuns, bem como:

- a) Não obstruir grelhas de ventilação;
- b) Depositar o lixo exclusivamente em contentores adequados;
- c) Não estender roupas em fachadas visíveis;
- d) Não fixar objetos ou equipamentos em espaços comuns.

3 – É permitida a detenção até dois animais de companhia, a detenção de animais de raças perigosas ou potencialmente perigosas, nos termos do Decreto-Lei n.º 315/2009, de 23 de outubro.

4 – A detenção de um número superior ao previsto no número anterior, ou de espécies distintas das referidas, carece de autorização expressa e fundamentada do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada.

5 – São expressamente proibidos os seguintes comportamentos:

- a) Atitudes ofensivas ou agressivas contra outros moradores;
- b) Ruído incómodo, especialmente em horários de descanso;
- c) Emissões de fumos, fuligens ou vapores perturbadores;
- d) Instalação de motores, máquinas ou equipamentos ruidosos sem autorização prévia escrita do Município.

Artigo 33.º

Deveres de manutenção e reparação

1 – Cabe ao arrendatário a responsabilidade pela manutenção corrente, limpeza interior e reparações menores, nomeadamente:

- a) Torneiras, autoclismos e equipamentos sanitários;
- b) Pinturas interiores e reparação de pavimentos;
- c) Danos causados por negligência ou má utilização.

2 – Compete ao Município a execução de obras estruturais, designadamente:

- a) Fachadas, coberturas e elementos estruturais;
- b) Redes de água, saneamento e eletricidade;
- c) Equipamentos das zonas comuns.

3 – São excluídas da responsabilidade do arrendatário as deteriorações resultantes de utilização normal e prudente da habitação.

4 – Nos casos previstos no n.º 1 o Município 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.

5 – Em caso de incumprimento, o Município executa as obras a expensas do arrendatário, mediante orçamento prévio comunicado, sendo o pagamento exigível no prazo de 30 dias úteis após faturação, sob pena de cobrança coerciva.

Artigo 34.º

Transmissão por morte

1 – Em caso de falecimento do arrendatário, a posição contratual pode ser transmitida, por ordem de hierarquia, às seguintes pessoas:

- a) O cônjuge que, à data do óbito, resida permanentemente na habitação;
- b) A pessoa que viva em união de facto com o arrendatário há mais de 2 anos, desde que essa situação tenha sido comunicada previamente ao Município;
- c) O parente ou afim que resida em economia comum com o arrendatário há mais de 1 ano, desde que tal situação tenha sido autorizada pelo Município;
- d) A pessoa com maior idade entre aquelas que preencham as condições anteriores.

2 – A transmissão é vedada quando o potencial transmissário se encontre em qualquer situação de impedimento prevista no presente Regulamento.

3 – O óbito do arrendatário deve ser comunicado ao Município no prazo de 60 dias, sob pena de caducidade do direito à transmissão.

Artigo 35.º**Transferência a pedido do arrendatário**

1 — O arrendatário pode requerer transferência para outra habitação por qualquer dos seguintes motivos fundamentados:

- a) Doença incapacitante grave e crónica que implique redução da mobilidade, mediante parecer médico obrigatório;
- b) Desadequação da tipologia decorrente de alteração superveniente da composição familiar;
- c) Emergência social que constitua risco físico ou psicológico para qualquer membro do agregado, comprovada pelos serviços técnicos do Município;
- d) Degradação grave da habitação de responsabilidade municipal, quando o imóvel apresente danos estruturais não imputáveis à negligência do arrendatário.

2 — O procedimento inicia-se mediante requerimento escrito fundamentado, acompanhado da documentação comprovativa respetiva, cabendo ao Município a decisão final.

3 — Em caso de aprovação, o arrendatário dispõe de um prazo mínimo de 60 dias para desocupar a habitação original.

4 — O incumprimento do prazo de desocupação determina a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 36.º**Transferência por iniciativa municipal**

1 — O Município pode determinar a transferência do arrendatário para outra habitação pelos seguintes fundamentos:

- a) Adequação da tipologia à composição do agregado familiar;
- b) Necessidade de intervenção urbanística ou afetação específica do imóvel;
- c) Razões de segurança ou facilitação do acesso para manutenção da habitação;
- d) Gestão global do parque habitacional municipal.

2 — A transferência pode revestir a natureza de provisória — sem celebração de novo contrato e com direito de regresso à habitação original — ou definitiva — com celebração de novo contrato e audiência prévia obrigatória ao arrendatário.

3 — A recusa injustificada da transferência constitui fundamento para resolução do contrato e consequente procedimento de despejo.

Artigo 37.º**Incumprimento e resolução**

1 — Para além das causas legais, constituem motivo de resolução do contrato de arrendamento acessível:

- a) Verificação superveniente de qualquer impedimento previsto no artigo 14.º;
- b) Prestação de falsas declarações ou omissão dolosa de factos relevantes para acesso ou manutenção do regime;
- c) Cedência ilícita da habitação;
- d) Incumprimento reiterado das obrigações de pagamento de renda e demais encargos.

2 — A resolução opera mediante comunicação escrita fundamentada, precedida de audiência do interessado, sem prejuízo de recurso hierárquico ou contencioso.

Artigo 38.º**Sanções específicas**

Sem prejuízo de responsabilidade civil e criminal, o candidato ou arrendatário que, no âmbito do regime de arrendamento acessível, utilize meios fraudulentos, preste falsas declarações, ceda ilicitamente a habitação ou incumprir gravemente as obrigações contratuais fica impedido de aceder a novas habitações municipais ou apoios sociais por um período até 2 anos, mediante deliberação fundamentada da Câmara Municipal.

CAPÍTULO III**Habitação em regime de arrendamento apoiado****SECÇÃO I****Condições gerais****Artigo 39.º****Objeto do regime**

1 — O regime de arrendamento apoiado destina-se a agregados em comprovada situação de carência económica e habitacional, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — O regime visa responder prioritariamente a agregados em grave carência habitacional, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, garantindo habitação condigna a quem não tem capacidade financeira para aceder ao mercado habitacional de rendas livres ou acessíveis.

Artigo 40.º**Adequação da habitação**

1 — As habitações a atribuir em regime de arrendamento apoiado devem ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, evitando sobreocupação ou subocupação.

2 — A adequação verifica-se nos termos do Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 41.º**Meios eletrónicos**

O procedimento de candidatura realiza-se preferencialmente por meios eletrónicos, via sítio do Município, com comunicações por via digital.

Artigo 42.º**Grau de carência habitacional**

1 — A avaliação da carência habitacional fundamenta-se na análise das condições de habitabilidade e salubridade do alojamento, nomeadamente nas seguintes situações:

- a) Inexistência de cozinha ou utilização de cozinha comum;
- b) Inexistência de instalações sanitárias ou utilização de sanitários comuns;
- c) Ocorrência de sobrelotação;
- d) Presença de humidade, bolor ou deteriorações estruturais graves.

2 – A classificação do grau de carência habitacional abrange tipologias que variam entre a inexistência de condições mínimas de habitabilidade e a existência de habitação condigna e adequada.

SECÇÃO II

Condições de acesso e impedimentos

Artigo 43.º

Requisitos de acesso

1 – Podem candidatar-se à habitação em regime de arrendamento apoiado as pessoas que, cumulativamente:

- a) Sejam maiores de 18 anos ou emancipadas;
- b) Possuam cidadania portuguesa, de Estado-Membro da UE ou título de residência válido;
- c) Tenham residência fiscal ou efetiva no concelho da Póvoa de Lanhoso há pelo menos 3 anos, salvo mobilidade profissional, emergência social ou interesse público;
- d) Tenham composição de agregado compatível com a tipologia;
- e) Não se encontrem em situação de impedimento;
- f) Não se tenham colocado voluntariamente em carência nos 2 anos anteriores.

2 – No caso de agregados, os requisitos aplicam-se a todos os elementos.

Artigo 44.º

Impedimentos

1 – Está impedido de aceder a habitação pública em regime de arrendamento apoiado quem:

- a) Detenha propriedade, usufruto ou outro direito real de arrendamento sobre habitação adequada às suas necessidades;
- b) Receba apoios financeiros públicos no âmbito da habitação;
- c) Seja titular de outro contrato de arrendamento público;
- d) Tenha contrato anterior resolvido por incumprimento grave;
- e) Não tenham a situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- f) Tenha dívidas ao Município, salvo se exista um plano de pagamento devidamente formalizado e em execução;
- g) Causem danos não reparados em habitação anterior ou prestem falsas declarações;
- h) Se tenha colocado voluntariamente em situação de carência nos 2 anos imediatamente anteriores à apresentação da candidatura;
- i) Tenha prestado falsas declarações ou ocultado informação relevante de forma dolosa.

SECÇÃO III**Procedimento de atribuição****Artigo 45.º****Modalidades de atribuição**

1 — A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado pode efetuar-se através de uma das seguintes modalidades:

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

2 — O presente Regulamento adota, como modalidade regra, o concurso por inscrição, sem prejuízo de o Município poder promover, em simultâneo, outras modalidades de atribuição, mediante aviso público especialmente destinado para o efeito.

Artigo 46.º**Concurso por inscrição**

1 — O procedimento de concurso por inscrição desenvolve-se em três fases distintas:

- a) Apresentação de candidaturas;
- b) Habilitação, a realizar no prazo de 20 dias úteis após o encerramento do período de receção de candidaturas;
- c) Atribuição das habitações, a efetuar no prazo máximo de 10 dias úteis após a conclusão da fase de habilitação.

2 — O procedimento caracteriza-se pela adoção de um sistema de qualificação prévia, com ordenação decrescente das candidaturas em função da pontuação obtida, nos termos da matriz prevista no Anexo II do presente Regulamento.

3 — A lista ordenada de candidaturas é publicitada com respeito pela confidencialidade da identidade dos candidatos, mediante a atribuição de números de candidatura.

Artigo 47.º**Publicidade do concurso**

1 — A publicidade dos concursos é efetuada por anúncio no sítio institucional do Município e por outros meios considerados adequados.

2 — A matriz de pontuação e instruções de interpretação são publicadas permanentemente no sítio institucional do Município (www.mun-planhoso.pt) e disponibilizadas no Balcão Único da Câmara Municipal.

Artigo 48.º**Candidatura**

1 — A candidatura é apresentada em formulário próprio, preferencialmente por via eletrónica, ou no Balcão Único do Município.

2 – A candidatura deve indicar, nomeadamente, tipologia a que se candidata, composição do agregado, identificação fiscal e civil de todos os elementos do agregado familiar, e respetivo rendimento anual de cada elemento.

3 – A submissão gera número de candidatura e comprovativo de entrega, enviado por via eletrónica ou entregue em suporte físico.

4 – Cada pessoa apenas pode integrar uma candidatura, salvo dependentes com guarda partilhada.

5 – A candidatura refere-se a uma única tipologia.

6 – A candidatura é válida por 2 anos a partir da apresentação, podendo ser revalidada mediante comunicação do candidato.

Artigo 49.º

Documentos instrutórios

1 – As candidaturas são instruídas, sob pena de exclusão, com os seguintes elementos, nos termos previstos no Anexo III ao presente Regulamento:

- a) Documentos de identificação civil;
- b) Documento comprovativo de residência no concelho há, pelo menos, 3 anos;
- c) Declarações de IRS e respetivas notas de liquidação;
- d) Comprovativos de rendimentos;
- e) Certidões de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social;
- f) Certidão de inexistência de propriedade urbana habitacional.

2 – Os documentos apresentados podem ser reutilizados em candidaturas subsequentes, devendo, nesse caso, ser confirmada ou atualizada a sua validade.

Artigo 50.º

Análise das candidaturas

1 – Recebidas as candidaturas, é verificada a existência de impedimentos e o cumprimento dos requisitos de acesso, tendo por referência a data de submissão.

2 – Podem ser solicitados documentos complementares ou esclarecimentos, devendo as deficiências supriáveis ser corrigidas no prazo de 10 dias úteis, sob pena de exclusão.

3 – Os serviços técnicos do Município elaboram proposta de decisão de admissão ou não admissão, a submeter a audiência prévia dos interessados.

4 – A decisão final é proferida pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada.

Artigo 51.º

Confirmação da situação habitacional

1 – Os serviços técnicos do Município realizam vistoria presencial ao local de residência do requerente, com vista à verificação e documentação da respetiva situação habitacional.

2 – A ausência injustificada do requerente aquando da realização da vistoria implica a exclusão imediata do procedimento, excetuando-se os casos em que seja apresentada justificação válida no prazo de 5 dias úteis subsequentes à data agendada.

3 – Da diligência é elaborado auto de vistoria, no qual se registam as observações e conclusões decorrentes da verificação efetuada.

Artigo 52.º**CrITÉRIOS de atribuição**

1 – A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado baseia-se em fatores de ponderação, nos termos da matriz constante do Anexo II ao presente Regulamento:

2 – Em caso de empate na classificação final, aplicam-se, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:

- a) Prioridades previstas no artigo 11.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- b) Menor rendimento *per capita*;
- c) Maior número de dependentes no agregado familiar.

3 – É assegurada a confidencialidade da identidade dos candidatos, mediante a utilização de números de candidatura em todas as fases do procedimento.

Artigo 53.º**Classificação e listas**

1 – As candidaturas admitidas são ordenadas por tipologia, de acordo com a matriz de ponderação do Anexo II ao presente Regulamento, elaborando-se lista preliminar com o número das candidaturas.

2 – A lista preliminar é objeto de reclamação no prazo de 5 dias úteis, após a publicação.

3 – Após análise e decisão sobre as reclamações apresentadas é publicada a lista definitiva.

Artigo 54.º**Indeferimento e desistência**

1 – Constituem fundamento de indeferimento, entre outros, o incumprimento de requisitos de acesso, a falta de documentos obrigatórios, a prestação de falsas declarações ou a existência de impedimentos.

2 – Considera-se desistência a comunicação expressa do candidato, a falta de comparência injustificada a atos convocados ou a recusa injustificada da habitação atribuída.

3 – Em situações devidamente fundamentadas de saúde ou grave risco sociofamiliar, a recusa da habitação pode não determinar a desistência, podendo ser atribuída outra habitação adequada.

Artigo 55.º**Aprovação da atribuição**

1 – Os serviços técnicos do Município elaboram proposta de atribuição das habitações, submetida à apreciação do Vereador com o pelouro e decisão do Presidente da Câmara Municipal, tendo em conta a tipologia adequada à composição do agregado familiar, nos termos da legislação aplicável.

2 – Na formulação da proposta, deve ser assegurado o equilíbrio entre a dimensão da habitação e o número de ocupantes, prevenindo situações de sobrelotação ou subocupação.

3 – A atribuição apenas pode ser aprovada relativamente a habitações disponíveis e em condições de imediata ocupação.

Artigo 56.º**Notificação de atribuição**

1 — O Município procede à notificação escrita do representante do agregado familiar relativamente à decisão de atribuição da habitação.

2 — A notificação deve conter, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação do arrendatário e dos restantes membros do agregado familiar;
- b) Identificação completa do imóvel, incluindo morada, tipologia e localização;
- c) Breve descrição do estado de conservação da habitação;
- d) Valor mensal da renda, bem como a forma e a data de pagamento;
- e) Cronograma com a data prevista para assinatura do contrato e entrega das chaves;
- f) Informação sintetizada sobre os direitos e deveres decorrentes da atribuição e do contrato de arrendamento apoiado.

SECÇÃO IV**Decisão e contratação****Artigo 57.º****Contrato de arrendamento apoiado**

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito entre o arrendatário e o Presidente da Câmara Municipal, sendo cotitulares todos os membros do agregado familiar identificados à data da assinatura.

2 — O contrato tem uma duração inicial de 10 anos, sendo automaticamente renovável por períodos iguais, salvo verificação de motivo legal ou regulamentar que determine a sua cessação.

3 — Qualquer alteração à composição do agregado familiar deve ser formalizada mediante averbamento escrito ao contrato.

4 — O contrato deve incluir cláusulas obrigatórias de consentimento para consulta de dados do arrendatário e respetivo agregado junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), da Segurança Social (SS) e do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), quando necessário à verificação das condições de acesso e manutenção do arrendamento apoiado.

5 — O contrato deve ainda conter referência expressa aos direitos e deveres das partes, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, e do presente Regulamento.

Artigo 58.º**Duração e renovação**

1 — O contrato de arrendamento apoiado tem uma duração inicial de 10 anos.

2 — O contrato renova-se automaticamente por períodos de 10 anos, salvo oposição de qualquer das partes, a comunicar por escrito, no prazo legal.

3 — O Município apenas pode opor-se à renovação quando deixem de se verificar os pressupostos que justificaram a atribuição do arrendamento apoiado.

4 — A não oposição dentro do prazo referido implica a renovação automática e a consequente continuidade do vínculo contratual.

Artigo 59.º**Revogação da decisão de atribuição**

1 — A decisão de atribuição da habitação é automaticamente revogada quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) Recusa injustificada da assinatura do contrato de arrendamento;
- b) Recusa expressa ou efetiva de ocupação da habitação atribuída;
- c) Falta de ocupação da habitação no prazo de 30 dias após a entrega das chaves, presumindo-se a renúncia tácita à atribuição.

2 — Nestas situações, a revogação é formalizada mediante notificação simples ao candidato, não carecendo de procedimento de despejo.

Artigo 60.º**Finalidade da habitação**

1 — A habitação atribuída destina-se única e exclusivamente à residência permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar.

2 — É proibida a utilização da habitação para fins profissionais, comerciais ou industriais, excetuando-se apenas o exercício de atividades em regime de teletrabalho que sejam compatíveis com a função residencial do imóvel.

Artigo 61.º**Ocupação efetiva**

1 — A habitação deve ser obrigatoriamente ocupada pelo arrendatário e respetivo agregado familiar no prazo máximo de 30 dias após a entrega das chaves.

2 — A ativação simultânea dos contadores de água, eletricidade e gás constitui requisito indispensável para a comprovação da ocupação efetiva.

3 — A não ocupação da habitação por período superior a 6 meses consecutivos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

4 — Para efeitos de verificação da ocupação, consideram-se indicadores relevantes a existência de contadores ativos, a presença regular de moradores e a utilização continuada dos espaços habitacionais.

Artigo 62.º**Cedência de habitação**

1 — É expressamente proibida a cedência total ou parcial da habitação, seja onerosa ou gratuita, designadamente através de cessão, subarrendamento, hospedagem ou comodato.

2 — A permanência não autorizada de pessoa não inscrita no agregado familiar por período superior a 30 dias constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

3 — O Município pode, a título excecional, autorizar a permanência transitória de pessoa não inscrita no agregado, mediante requerimento fundamentado do arrendatário, com fixação de prazo determinado e sujeito a controlo.

Artigo 63.º**Termo de aceitação**

1 — Para pessoas autorizadas a residir temporariamente nos termos do artigo anterior, é celebrado termo de aceitação entre o Município e o arrendatário.

2 — O termo de aceitação deve especificar obrigatoriamente:

- a) A identificação completa da pessoa autorizada;
- b) O período exato de permanência autorizado;
- c) A renúncia expressa a quaisquer direitos judiciais ou possessórios sobre a ocupação da habitação;
- d) A menção das consequências decorrentes do incumprimento das condições estabelecidas.

3 — O termo de aceitação caduca automaticamente com o decurso do prazo autorizado, sem necessidade de comunicação adicional.

Artigo 64.º**Deveres administrativos**

1 — O arrendatário obriga-se a comunicar ao Município, no prazo máximo de 30 dias a contar da respetiva ocorrência:

- a) Quaisquer alterações na composição do agregado familiar;
- b) Quaisquer alterações relevantes nos rendimentos do agregado;
- c) A verificação de danos ou anomalias no estado de conservação da habitação;
- d) A superveniência de qualquer situação de impedimento prevista no presente Regulamento.

2 — O arrendatário deve comunicar previamente ao Município quaisquer ausências prolongadas da habitação.

3 — O arrendatário encontra-se obrigado a prestar todas as informações e a apresentar os documentos que lhe sejam solicitados pelos serviços técnicos do Município no prazo de 10 dias úteis.

Artigo 65.º**Deveres financeiros**

1 — O arrendatário obriga-se ao pagamento integral da renda nos prazos e formas estabelecidos no contrato de arrendamento.

2 — O pagamento deve efetuar-se mensalmente, com vencimento no 1.º dia útil de cada mês.

3 — O atraso no pagamento superior ou igual a 3 meses constitui fundamento para resolução do contrato.

4 — O arrendatário deve contribuir para as despesas de manutenção das áreas comuns, proporcionalmente à tipologia da habitação e da respetiva permissão, nos termos a definir por deliberação da Câmara Municipal para os imóveis sujeitos a condomínio ou com áreas comuns partilhadas.

5 — Em caso de atraso no pagamento, pode ser celebrado acordo de regularização, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 66.º**Acordos de pagamento em atraso**

1 – Podem ser celebrados acordos de pagamento relativos a atrasos em rendas, despesas de condomínio ou obras de responsabilidade do arrendatário.

2 – O procedimento inicia-se mediante requerimento escrito do arrendatário, acompanhado de proposta concreta de regularização.

3 – Os serviços técnicos do Município procedem à análise técnica da situação socioeconómica do arrendatário a qual será submetida à apreciação do Vereador com o pelouro e decisão do Presidente da Câmara Municipal.

4 – O incumprimento do acordo de pagamento é equiparado a novo incumprimento, constituindo fundamento para resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 67.º**Deveres de utilização**

1 – O arrendatário obriga-se à ocupação permanente da habitação com residência efetiva e contínua.

2 – A ausência máxima permitida é de 6 meses consecutivos, salvo situações excecionais previstas na lei e devidamente comunicadas ao Município.

3 – O arrendatário deve manter a habitação em bom estado de conservação, procedendo à instalação e ativação imediata dos contadores de água, eletricidade e gás.

4 – São obrigatórias as inspeções periódicas a instalações de gás, nos termos do Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de outubro.

5 – É proibida a realização de obras sem autorização prévia escrita do Município.

6 – O arrendatário deve exercer cuidado e diligência na utilização da habitação e dos espaços e equipamentos comuns.

Artigo 68.º**Deveres de convivência**

1 – O arrendatário deve utilizar as zonas comuns de forma urbanizada e respeitadora.

2 – Cabe ao arrendatário contribuir para a limpeza e conservação dos espaços comuns, bem como:

- a) Não obstruir grelhas de ventilação;
- b) Depositar o lixo exclusivamente em contentores adequados;
- c) Não estender roupas em fachadas visíveis;
- d) Não fixar objetos ou equipamentos em espaços comuns.

3 – É permitida a detenção até dois animais de companhia, a detenção de animais de raças perigosas ou potencialmente perigosas, nos termos do Decreto-Lei n.º 315/2009, de 23 de outubro.

4 – A detenção de um número superior ao previsto no número anterior, ou de espécies distintas das referidas, carece de autorização expressa e fundamentada do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada.

5 – São expressamente proibidos os seguintes comportamentos:

- a) Atitudes ofensivas ou agressivas contra outros moradores;
- b) Ruído incómodo, especialmente em horários de descanso;
- c) Emissões de fumos, fuligens ou vapores perturbadores;
- d) Instalação de motores, máquinas ou equipamentos ruidosos sem autorização prévia escrita do Município.

Artigo 69.º

Deveres de manutenção e reparação

1 – Cabe ao arrendatário a responsabilidade pela manutenção corrente, limpeza interior e reparações menores, nomeadamente:

- a) Torneiras, autoclismos e equipamentos sanitários;
- b) Pinturas interiores e reparação de pavimentos;
- c) Danos causados por negligência ou má utilização.

2 – Compete ao Município a execução de obras estruturais, designadamente:

- a) Fachadas, coberturas e elementos estruturais;
- b) Redes de água, saneamento e eletricidade;
- c) Equipamentos das zonas comuns.

3 – São excluídas da responsabilidade do arrendatário as deteriorações resultantes de utilização normal e prudente da habitação.

4 – Nos casos previstos no n.º 1 o Município 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.

5 – Em caso de incumprimento, o Município executa as obras a expensas do arrendatário, mediante orçamento prévio comunicado, sendo o pagamento exigível no prazo de 30 dias úteis após faturação, sob pena de cobrança coerciva.

Artigo 70.º

Composição do agregado familiar

1 – A integração ou exclusão de membros do agregado familiar carece de autorização prévia do Município, salvo nos seguintes casos de alteração automática:

- a) Nascimento de descendente do arrendatário ou de membro do agregado;
- b) Falecimento ou abandono de qualquer dos membros do agregado;
- c) Integração de pessoa cuja convivência resulte de obrigação legal;
- d) Casamento ou união de facto do arrendatário.

2 – Os pedidos de integração de novos membros são apreciados quando devidamente justificados por situação de carência económica ou habitacional relevante, ou por necessidade comprovada de apoio assistencial.

3 – A exclusão de membros, a pedido do arrendatário ou por determinação municipal, é comunicada mediante notificação escrita, fixando-se prazo para saída voluntária.

Artigo 71.º**Transmissão por morte**

1 — Em caso de falecimento do arrendatário, a posição contratual pode ser transmitida, por ordem de hierarquia, às seguintes pessoas:

- a) O cônjuge que, à data do óbito, resida permanentemente na habitação;
- b) A pessoa que viva em união de facto com o arrendatário há mais de 2 anos, desde que essa situação tenha sido comunicada previamente ao Município;
- c) O parente ou afim que resida em economia comum com o arrendatário há mais de 1 ano, desde que tal situação tenha sido autorizada pelo Município;
- d) A pessoa com maior idade entre aquelas que preencham as condições anteriores.

2 — A transmissão é vedada quando o potencial transmissário se encontre em qualquer situação de impedimento prevista no presente Regulamento.

3 — O óbito do arrendatário deve ser comunicado ao Município no prazo de 60 dias, sob pena de caducidade do direito à transmissão.

Artigo 72.º**Transferência a pedido do arrendatário**

1 — O arrendatário pode requerer transferência para outra habitação por qualquer dos seguintes motivos fundamentados:

- a) Doença incapacitante grave e crónica que implique redução da mobilidade, mediante parecer médico obrigatório;
- b) Desadequação da tipologia decorrente de alteração superveniente da composição familiar;
- c) Emergência social que constitua risco físico ou psicológico para qualquer membro do agregado, comprovada pelos serviços técnicos do Município;
- d) Degradação grave da habitação de responsabilidade municipal, quando o imóvel apresente danos estruturais não imputáveis à negligência do arrendatário.

2 — O procedimento inicia-se mediante requerimento escrito fundamentado, acompanhado da documentação comprovativa respetiva, cabendo ao Município a decisão final.

3 — Em caso de aprovação, o arrendatário dispõe de um prazo mínimo de 60 dias para desocupar a habitação original.

4 — O incumprimento do prazo de desocupação determina a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 73.º**Transferência por iniciativa municipal**

1 — O Município pode determinar a transferência do arrendatário para outra habitação pelos seguintes fundamentos:

- a) Adequação da tipologia à composição do agregado familiar;
- b) Necessidade de intervenção urbanística ou afetação específica do imóvel;
- c) Razões de segurança ou facilitação do acesso para manutenção da habitação;
- d) Gestão global do parque habitacional municipal.

2 – A transferência pode revestir a natureza de provisória – sem celebração de novo contrato e com direito de regresso à habitação original – ou definitiva – com celebração de novo contrato e audiência prévia obrigatória ao arrendatário.

3 – A recusa injustificada da transferência constitui fundamento para resolução do contrato e consequente procedimento de despejo.

Artigo 74.º

Vistoria e acesso municipal

1 – O Município tem o direito de efetuar inspeções às habitações, designadamente para:

- a) Fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais;
- b) Verificar o estado de conservação da habitação;
- c) Executar trabalhos urgentes relacionados com segurança ou anomalias graves;
- d) Elaborar documentação técnica necessária.

2 – Para os efeitos previstos no número anterior:

a) O Município notifica previamente por escrito, indicando o motivo específico, data e hora da vistoria, salvo se o arrendatário prestar consentimento para visita imediata;

b) O arrendatário obriga-se a permitir o acesso a técnicos devidamente identificados e não obstruir ou impedir a vistoria.

3 – A recusa infundada de acesso constitui incumprimento muito grave, justificando a resolução do contrato, bem como confere ao Município o direito de tomada de posse administrativa pelo tempo necessário à execução das diligências.

Artigo 75.º

Áreas de utilização comum

1 – São consideradas áreas de utilização comum os seguintes espaços e infraestruturas:

- a) Espaços de circulação;
- b) Redes de serviços;
- c) Estacionamento;
- d) Elementos estruturais;
- e) Equipamentos coletivos.

2 – O arrendatário obriga-se ao uso respeitador das áreas comuns e à contribuição financeira para a sua manutenção se aplicável competindo ao Município a limpeza, manutenção e reparações.

Artigo 76.º

Espaços exteriores coletivos

1 – É expressamente proibida nos espaços exteriores coletivos a deposição de lixo, sucata ou objetos abandonados.

2 – É proibido o estacionamento de viaturas fora dos locais expressamente designados para o efeito.

3 – É vedada a ocupação irregular de quaisquer espaços exteriores coletivos.

4 – O arrendatário obriga-se a não causar danos em jardins, zonas relvadas ou equipamentos coletivos.

Artigo 77.º

Causas de cessação

1 – O contrato de arrendamento apoiado cessa pelas seguintes modalidades:

- a) Revogação, mediante acordo bilateral das partes, produzindo efeitos conforme estipulado no acordo;
- b) Caducidade, por decurso do prazo contratual ou falecimento do arrendatário sem sucessor legítimo;
- c) Renúncia, por entrega voluntária da habitação pelo arrendatário;
- d) Resolução, por incumprimento grave das obrigações contratuais pelo arrendatário.

Artigo 78.º

Caducidade

1 – O contrato caduca automaticamente nas seguintes situações:

- a) Fim do prazo contratual, pela expiração dos 10 anos ou do período de renovação;
- b) Falecimento do arrendatário, quando não se verifiquem condições para transmissão sucessória nos termos do artigo 64.º;
- c) Não ocupação da habitação por período superior a 6 meses consecutivos, presumindo-se a renúncia tácita.

2 – A caducidade produz efeitos imediatos, conferindo ao Município o direito de posse plena da habitação.

Artigo 79.º

Renúncia

1 – Considera-se renúncia quando o arrendatário efetua a entrega voluntária da habitação com intenção clara de cessação do contrato, ou quando ocorre não ocupação superior a 6 meses consecutivos, sem justificação comunicada ao Município.

2 – A renúncia produz efeitos imediatos, conferindo ao Município o direito de posse plena da habitação.

3 – Os bens deixados na habitação são considerados abandonados após o decurso de 30 dias da renúncia.

4 – Excecionalmente, considera-se que a posse foi transmitida imediatamente ao Município quando a entrega é efetuada com depósito das chaves.

Artigo 80.º

Resolução por incumprimento

1 – O contrato pode ser resolvido por incumprimento grave, nomeadamente quando se verificarem qualquer dos seguintes fundamentos:

- a) Falsas declarações sobre rendimentos ou requisitos de acesso;
- b) Superveniência de impedimento nos termos do artigo 37.º;

- c) Recusa de prestar informações sobre rendimentos ou composição familiar;
- d) Recusa de ocupação inicial, por não ocupação no prazo de 30 dias após entrega das chaves;
- e) Não residência permanente, por ausência superior a 6 meses consecutivos;
- f) Cedência não autorizada;
- g) Mau estado de conservação por negligência significativa do arrendatário;
- h) Uso inadequado da habitação;
- i) Mora na renda superior a 3 meses ou incumprimento de acordo de pagamento;
- j) Recusa de acesso a vistoria municipal sem justificação;
- k) Obras não autorizadas, designadamente alterações estruturais;
- l) Comportamento agressivo contra funcionários municipais;
- m) Ligações ilegais a redes de água, eletricidade ou gás.

Artigo 81.º

Procedimento de resolução

1 – A resolução do contrato inicia-se com notificação escrita ao arrendatário, contendo:

- a) Identificação clara do fundamento de incumprimento;
- b) Prazo para resposta e audiência prévia;
- c) Referência aos direitos de recurso administrativos e judiciais.

2 – A decisão final é devidamente fundamentada e notificada ao arrendatário.

3 – É fixado prazo de 90 dias para entrega voluntária da habitação.

4 – Em caso de incumprimento, procede-se à execução do despejo.

Artigo 82.º

Despejo

1 – O procedimento de despejo desenvolve-se nas seguintes fases:

- a) Ação judicial intentada pelo Município para obtenção de sentença que determine a entrega da habitação;
- b) Execução da sentença, com intervenção das autoridades competentes quando necessário;
- c) Encaminhamento social do agregado familiar em situação de carência.

2 – Os bens deixados na habitação são considerados abandonados após 60 dias da efetiva saída, passando o Município a dispor deles livremente.

SECÇÃO V**Regime excecional****Artigo 83.º****Atribuição em emergência**

1 — Em situações de interesse público relevante que justifiquem atribuição fora do concurso comum, aplica-se procedimento especial, nomeadamente:

- a) Emergência social que constitua risco físico ou psicológico imediato para pessoas ou agregados familiares;
- b) Operações urbanísticas implicando realojamento por demolição ou renovação de edifícios;
- c) Perigo público que comprometa a paz ou segurança coletiva.

2 — O procedimento especial adapta-se à natureza e urgência da situação, garantindo sempre os princípios da transparência e proporcionalidade.

CAPÍTULO IV**Disposições finais e transitórias****Artigo 84.º****Dúvidas e omissões**

Todas as dúvidas ou omissões que eventualmente surjam na aplicação ou interpretação do presente regulamento serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso.

Artigo 85.º**Proteção de dados pessoais**

1 — O tratamento de dados pessoais cumpre integralmente o Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD), sendo efetuado exclusivamente para a gestão de candidaturas e contratos de arrendamento apoiado.

2 — Os dados são tratados com confidencialidade absoluta, sendo o acesso restrito ao pessoal autorizado dos serviços técnicos do município.

3 — Os interessados dispõem do direito de acesso aos seus dados pessoais, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 86.º**Referências e remissões à redação vigente**

Todas as referências e remissões efetuadas neste Regulamento consideram-se efetuadas para a versão atual do diploma, na sua redação vigente à data de aplicação. As referências a disposições legais citadas neste Regulamento consideram-se, outrossim, remetidas automaticamente para as novas disposições legais que lhes sucedem.

Artigo 87.º**Alteração dos anexos**

Os anexos ao presente Regulamento podem ser alterados por deliberação da Câmara Municipal, sob proposta dos serviços competentes, sempre que tal se revele necessário à atualização dos seus conteúdos ou à adequação a alterações legais ou procedimentais.

Artigo 88.º
Vigência

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

ANEXO I
Matriz de ponderação para atribuição de habitações em regime de arrendamento acessível

Proc.º n.º _____

Variáveis		Indicadores	Pontuação	Ponderação	Classificação
Condições Atuais de Habitação (A)		Em casa de pais/familiares/ coabitação	20	10 %	
		Habitação arrendada	15		
		Nenhuma das anteriores	10		
Composição, caracterização do agregado familiar (B)	Número de dependentes	0	5	10 %	
		1	10		
		2	15		
		3 ou mais	20		
	Vítima de violência doméstica	Sim	10	10 %	
		Não	0		
Tempo de residência no concelho da Póvoa de Lanhoso (C)	N.º de Anos	Mais de 5 anos	20	10 %	
		De 3 a 5 anos	10		
Rendimentos (D)	Taxa de esforço em função do RMMB (Rendimento Médio Mensal Bruto) do agregado familiar	0 %-20 %	10	30 %	
		21 %-30 %	15		
		31 %-35 %	20		
Público-alvo (E)	Idade (média das idades dos adultos que integram o agre- gado familiar)	≤ 40 anos	20	30 %	
		> 40 anos ≤ a 50 anos	10		
		> 50 anos	5		
Total				100 %	

Data _____

Os/as técnicos/as da

O/a Vereador/a da Habitação

Equipa da Habitação

$$\text{Fórmula} = (0,10 \cdot A + 0,20 \cdot B + 0,10 \cdot C + 0,30 \cdot D + 0,30 \cdot E)$$

ANEXO II
Matriz de classificação
Matriz de ponderação para atribuição de habitação no regime de arrendamento apoiado

Proc.º n.º _____

Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontuação	Ponderação	Classificação
Condições de Habitabilidade (A)	Tipo de Alojamento	Sem alojamento/Sem habitação	12	15 %	
		Estruturas provisórias ou inadequadas	8		
		Parte de edificações	6		
		Coabitação/Casa emprestada	4		
		Edificações (casa arrendada, cedida)	2		
	Condições Estruturais/Adequação/Conforto	Falta de condições de habitabilidade/salubridade	6	15 %	
		Desadequação do alojamento	4		
		Outros motivos	2		
Tempo de residência no concelho da Póvoa de Lanhoso (B)	N.º de Anos	Mais de 5 anos	4	10 %	
		De 3 a 5 anos	2		
Agregado Familiar (C)	Tipo de família	Família monoparental	10	5 %	
		Família nuclear/reconstituída	8		
		Família extensa	6		
		Isolados	4		
		Outros	2		
	Menores a cargo	3 ou mais elementos	14	5 %	
		2 elementos	12		
		1 elemento	10		
		Sem elementos	0		
	Elementos com idade igual ou superior a 65 anos	3 ou mais elementos	14	5 %	
		2 elementos	12		
		1 elemento	10		
		Sem elementos	0		
	Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %	3 ou mais elementos	14	5 %	
		2 elementos	12		
		1 elemento	10		
		Sem elementos	0		
	Elementos vítimas de violência doméstica	Sim	10	10 %	
		Não	0		

Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontuação	Ponderação	Classificação
Situação económica (D)	Escalões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS	≤ 20 %	10	30 %	
		> 20 % ≤ 50 %	8		
		> 50 % ≤ 70 %	6		
		> 70 %≤ 100 %	4		
		> 100 %	2		
Total					

Data _____

Os/as técnicos/as da

O/a Vereador/a da Habitação

Equipa da Habitação

$$\text{Fórmula} = (0,30 \times A + 0,10 \times B + 0,30 \times C + 0,30 \times D)$$

ANEXO III

Documentos para instrução das candidaturas

Por cada elemento	Validade dos documentos
Cartão de Cidadão (ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte) ou título de residência ou permanência válido.	Documentos válidos e atualizados
Certidão de Nascimento (no caso de ser menor e não ter Cartão do Cidadão).	Documentos válidos e atualizados
Declaração de IRS (modelo 3 + anexos) + Nota de Liquidação ou Certidão de isenção ou Dispensa de entrega de IRS.	Ano em curso/ano anterior
Elementos reformados: comprovativos de todas as reformas ou pensões auferidas no ano corrente (pensões de sobrevivência, de invalidez, de velhice, complemento por dependência, complemento solidário para idosos) pelas diferentes entidades (Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações, outras) pensões do estrangeiro, etc.	Documentos válidos e atualizados
Elementos desempregados: extrato de remunerações emitido pela Segurança Social (histórico de descontos) + Declaração emitida pela Segurança Social, referindo se auferir alguma prestação social + comprovativo da inscrição no Centro de Emprego ou certificado de incapacidade para o trabalho (CIT).	Documentos válidos e atualizados
Beneficiários do RSI: declaração emitida pela Segurança Social com referência do valor auferido e respetivo agregado.	Documento válido e atualizado
Elementos estudantes: Comprovativo de frequência de estabelecimento de ensino.	Documento válido e atualizado
Elementos portadores de incapacidade: atestado médico de incapacidade multiútil e comprovativo da pensão ou prestações sociais que auferir.	Documento válido
Regulação do poder Paternal: certidão ou cópia certificada emitida pelo tribunal competente.	Documento válido

Por cada elemento	Validade dos documentos
Certidão de inexistência de bens imóveis emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira de todos os elementos que compõem o agregado familiar.	Documento válido e atualizado
Comprovativo de residência no concelho há 3 ou mais anos.	Documentos válidos e atualizados
Certidões de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social de todos os elementos que compõem o agregado familiar	Documentos válidos e atualizados
Certidão da Autoridade Tributária e Aduaneira demonstrativa da composição do agregado familiar.	Documento válido e atualizado

4 de agosto de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Frederico de Oliveira Castro.

320030042