

PROJETO DE REGULAMENTO DA HABITAÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MIRANDELA

Nota Justificativa

Considerando que o direito à habitação está Constitucionalmente reconhecido e que a prossecução de uma política social de habitação que promova o acesso à habitação das famílias carenciadas e sem recursos, combatendo as situações de precariedade habitacional e de emergência social em obediência aos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade, constitui uma real preocupação e prioridade para o nosso concelho, o Município de Mirandela no âmbito das suas atribuições, nomeadamente, nos domínios da ação social e da habitação, pretende que o presente projeto de Regulamento da Habitação Social do Município de Mirandela estabeleça critérios objetivos de atribuição, bem como condições de utilização e manutenção das habitações sociais propriedade do município, contribuindo, assim, para a transparência e rigor na atribuição daquelas e, simultaneamente, afigurando-se como uma ferramenta normativa que procura otimizar a gestão dos recursos existentes e garanta melhor eficiência e eficácia na sua atribuição e gestão.

Pelo exposto, ponderados os custos e benefícios decorrentes da aprovação e implementação do presente Projeto de Regulamento, prevê-se que estes se afigurem francamente superiores aos custos que lhes estejam associados, desde logo, traduzindo-se numa resposta a situações de necessidade social a pessoas com escassos recursos económicos, garantindo-se o acesso à habitação, direito Constitucionalmente reconhecido.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º e nas alíneas k) e v) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto e no disposto no n.º 1 do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, propõe-se que a Câmara Municipal delibere aprovar e submeter a consulta pública para recolha de sugestões, pelo prazo de 30 dias, o presente Projeto de Regulamento da Habitação Social do Município de Mirandela.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento tem por objeto estabelecer o regime de atribuição das habitações sociais, propriedade do Município, determinando as respetivas condições e critérios de seleção para o arrendamento apoiado.

Artigo 2.º

Definições

Para efeito do disposto no presente Regulamento, considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo Município a permanecer na habitação;
- b) «Arrendamento apoiado» é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do sector público empresarial e dos sectores regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;
- c) «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 dos apoios sociais;
- d) «Deficiente» a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- e) «Indexante de apoios sociais» o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;
- f) «Rendimento mensal líquido» o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis números 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- g) «Rendimento mensal corrigido» o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
 - i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
 - vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.
- h) «Habitação social» fração independente dos fogos pertencentes ao parque habitacional do município, destinadas ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos do presente Regulamento, com tipologias de T0 a T3, sendo atribuídas em função do disposto no artigo 6.º.

2 - Para efeitos da alínea f) do número 1 do presente artigo, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, com as necessárias adaptações.

3 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 18.º do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Contrato

1-O arrendamento apoiado é titulado por contrato e rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, na sua atual redação.

2- O contrato é celebrado entre o Município de Mirandela e os candidatos a quem foram atribuídas as habitações sociais, de acordo com o disposto no presente Regulamento, pelo período de 10 anos, renovando-se, por igual período.

Artigo 4.º

Fim da habitação social

As habitações sociais arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se à residência permanente do candidato a quem for atribuída e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro uso, sendo interdito naquelas o exercício de atividade industrial, comercial ou de serviços.

CAPÍTULO II

Requisitos de acesso e atribuição

Artigo 5.º

Acesso

1- As habitações sociais destinam-se aos agregados cujo número de elementos seja compatível com a tipologia a concurso e que reúnam as demais condições que vierem a ser aprovadas no edital de abertura do procedimento ou que constem do presente regulamento.

2- 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, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

d) O arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, nos 2 anos anteriores ao concurso, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante.

e) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, no período de 2 anos anteriores ao concurso, ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

3 - As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

4 - No caso previsto na alínea a) do n.º 2, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

5 - O arrendatário deve comunicar ao Município a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

6 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

Artigo 6.º

Adequação da habitação social

A habitação a atribuir a cada agregado familiar será adequada à sua composição, conforme previsto no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, não podendo atribuir-se mais do que uma fração habitacional por agregado.

Artigo 7.º

Procedimentos e Critérios de Atribuição

1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento efetua-se mediante procedimento de concurso por classificação, sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar, em casos devidamente justificados, outro procedimento legalmente previsto.

2 - O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pelo Município de Mirandela.

Artigo 8.º

Concurso

1 - A atribuição de fogos faz-se mediante concurso por classificação, salvo as exceções legalmente previstas.

2 - Podem concorrer os cidadãos maiores e emancipados, cujo rendimento "*per capita*" não ultrapasse o valor do salário mínimo nacional.

3 - Para efeitos do previsto no número anterior, os rendimentos "*per capita*" calcula-se do seguinte modo:

Rendimento "*per capita*" = Rendimento Bruto - I (Total de impostos e contribuições pagas, despesas de saúde e despesas com habitação até 2 200 €) /12 meses * n.º de membros do agregado familiar.

4- O prazo de validade do concurso é de uma ano a contar da data da abertura do mesmo.

Artigo 9.º

Anúncio de Abertura do Concurso

1 - O concurso é aberto, através de deliberação da Câmara Municipal e, a sua divulgação é realizada por meio de anúncio:

a) A afixar, por meio de editais, no local de situação dos fogos, nas Juntas de Freguesia, Câmara Municipal e demais locais habituais;

b) A publicar no sítio oficial do Município.

2 - Os avisos deverão conter a seguinte informação:

a) Tipo de procedimento;

- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e ponderação das candidaturas;
- f) Datas de abertura e encerramento do concurso e prazo de validade;
- g) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- h) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- i) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 10.º

Júri

O concurso terá um júri composto por três elementos:

- a) O Vereador com competências delegadas no Pelouro da Ação Social;
- b) Dois Técnicos do Serviço de Ação Social.

Artigo 11.º

Instrução da Candidatura

1 - O processo de candidatura será instruído pelo preenchimento de um questionário e por todos os documentos exigidos no aviso de abertura do concurso.

2 - O questionário será divulgado aquando da abertura do concurso.

Artigo 12.º

Fases do Concurso

1.1. - Divulgação.

1.2 - Entrega por parte dos interessados, nos Serviços da Ação Social da Câmara Municipal de Mirandela, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Recibos de vencimento, comprovativos de valores de pensões, de prestações de rendimentos social de inserção, subsídio de desemprego e/ou de outros rendimentos do titular de ocupação do fogo, bem como do agregado familiar;
- b) Cópia do IRS e da respetiva nota de liquidação;

- c) Cópia dos documentos de identificação civil, fiscal e de segurança social de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- e) Comprovativo da situação socioprofissional do candidato e de todos os elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam atividade laboral remunerada e, em situação de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP);
- f) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimento por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um dos mecanismos de proteção social;
- g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
- h) Documentos comprovativos das despesas com habitação e saúde do agregado familiar;
- i) No caso dos menores sob tutela judicial deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;
- j) Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 18 anos;
- k) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %, deve ser apresentado atestado médico comprovativo dessa situação;
- l) A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes.

1.3 - Análise das candidaturas, por parte do Júri.

1.4 - Ordenação dos candidatos e audição dos interessados em sede de audiência prévia.

1.5 - Aprovação pela Câmara Municipal da lista final.

Artigo 13.º

Fatores de Exclusão

1 - Serão excluídos do concurso todos os candidatos que:

- a) Prestem falsas declarações ou omitam dolosamente informação;
- b) Utilizem qualquer metodologia fraudulenta com vista à obtenção de benefícios;
- c) Não preencham os requisitos exigidos no presente regulamento;
- d) Faltem a qualquer convocatória, salvo se a falta for devidamente justificada.

2 - O Júri do procedimento, se entender como necessário, deslocar-se-á à habitação que está a ser ocupada pelo agregado familiar a fim de averiguar a veracidade das declarações prestadas pelo concorrente, nomeadamente as reais condições de habitação do agregado familiar e respetiva situação socioeconómica.

Artigo 14.º

Fatores Preferenciais

No caso de existirem dois candidatos em igualdade de circunstâncias será tido como critério de desempate, sucessivamente os candidatos:

- a) Famílias monoparentais ou que integrem menores;
- b) Pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Vítimas de violência doméstica.

Artigo 15.º

Presunção de Rendimentos

1 - Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável e não haja prova documental que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado, sempre que:

- a) Um dos membros exerça atividade que pública e notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados e ou;
- b) Patenteie, possua ou detenha bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração.

2 - Para efeitos do previsto no número anterior, os serviços municipais competentes elaboram relatório técnico apresentando os respetivos factos e indícios.

3 - A presunção referida no n.º 1 do presente artigo é ilidível mediante a apresentação de prova em contrário por parte do titular da ocupação do fogo, no prazo de dez dias úteis.

4 - No caso previsto no presente artigo o candidato será excluído por falsidade das declarações.

Artigo 16.º

Renda

1 - A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente, salvo se, por motivos atendíveis, outro prazo for estipulado pelas partes.

2 - O pagamento é efetuado no GAM – Gabinete de Apoio ao Município da Câmara Municipal de Mirandela, por multibanco ou transferência bancária.

3 - Quando o pagamento for efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

4 - Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, os titulares da ocupação do fogo dispõem de quinze dias para efetuar o seu pagamento com o agravamento de 50 % sobre o respetivo montante, nos termos contratualmente previstos no respetivo título.

5 - Após este prazo entra a mesma em processo de execução fiscal.

6 - Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

7 - Decorridos todos os preceitos referidos nos números anteriores, os titulares da ocupação do fogo encontram-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

Artigo 17.º

Incumprimento do pagamento

1 - Existindo incumprimento do dever de pagamento da renda, o Município de Mirandela encontra-se no direito de resolver o contrato de arrendamento, nos termos previstos na lei, no presente regulamento e no respetivo título.

2 - Encontrando-se em situação de incumprimento, podem os titulares da ocupação do fogo ser encaminhados para um processo de avaliação social, através dos serviços municipais competentes.

3 - O processo de avaliação social previsto no número anterior não tem qualquer efeito suspensivo, da obrigação de cumprimento do pagamento da renda.

Artigo 18.º

Atualização, Reavaliação e Revisão

1 - A renda é atualizada por aplicação do coeficiente em vigor para o respetivo ano, verificando-se a primeira atualização um ano após a celebração do contrato de arrendamento e as seguintes sucessivamente um ano após a atualização anterior, nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 - A reavaliação da renda por iniciativa do senhorio realiza-se a cada três anos, devendo o titular de ocupação do fogo e o seu agregado familiar entregar, quando solicitado, o comprovativo dos seus rendimentos.

3 - Em caso de ausência de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima permitida nos termos do n.º 1 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual

4 - Em relação à revisão da renda aplica-se o disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

5 - O valor da nova renda, em virtude da atualização, reavaliação ou revisão operada nos termos do disposto nos números anteriores, é comunicado ao titular da ocupação da habitação social, por carta registada, com a

antecedência mínima de 30 dias, sendo devida no segundo mês subsequente ao da data da receção da comunicação do Município.

Artigo 19.º

Titularidade

1 - O direito de utilização e ocupação das habitações sociais é atribuído ao candidato que representa o agregado familiar, a quem será entregue a titularidade da ocupação do fogo.

2 - Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída a ambos os elementos, constando os mesmos do respetivo título de ocupação.

3 - Os titulares da ocupação do fogo são inteiramente responsáveis pela utilização do mesmo pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever de fazer cumprimento pelos restantes elementos do agregado familiar das normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Ocupação Efetiva

1 - Os titulares da ocupação do fogo e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação que lhes seja atribuída no prazo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

2 - A não ocupação efetiva do fogo habitacional no prazo previsto no número anterior, sem motivo atendível, determinará a caducidade imediata da atribuição ficando o Município de Mirandela investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

3 - Os titulares de ocupação do fogo e o seu agregado familiar devem utilizar a habitação efetivamente para o fim contrato e em permanência, não podendo, ausentar-se por um período seguido superior a 6 (seis) meses, sob pena de ser considerado renúncia a arrendamento.

4 - Constitui exceção ao disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, desde que a ausência tenha sido previamente comunicada e comprovada por escrito pelos titulares de ocupação do fogo e autorizada pelo Município.

Artigo 21.º

Residência Permanente

1 - Os titulares da ocupação do fogo e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na habitação que lhes estiver atribuída.

2 - Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada e centralizada a sua vida e economia doméstica com estabilidade e por forma duradoura.

3 - Para efeitos do previsto no número anterior, constituem indícios de não residência permanente e efetiva no fogo, nomeadamente os seguintes:

- a) Quando o agregado familiar nunca esteja presente na habitação, com ausência sistemática dos seus elementos, conforme resulte de diligências realizadas no local, em diferentes datas e períodos do dia, pelos serviços municipais ou outras entidades;
- b) Ausência de consumos de água ou eletricidade, por um período superior a três meses;
- c) Registo, por um período superior a três meses, de níveis mínimos de consumos de água ou eletricidade não condizentes com um normal uso habitacional, por exemplo tendo em conta a média do serviço e do histórico daquela habitação;
- d) Caixas de correio sistemático e visivelmente lotadas, nomeadamente com publicidade diversa e com notória falta de utilização pelo respetivo agregado;
- e) Notificações por parte de entidades públicas em que conste uma morada diferente;
- f) Outras informações recolhidas ou fornecidas por entidades e autoridades públicas, que indiciem ou demonstrem a não utilização da habitação pelo agregado familiar.

4 - A não residência permanente e efetiva no fogo e a sua não utilização têm as consequências previstas no presente regulamento e na lei, nomeadamente no que respeita à cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo, desencadeando-se o respetivo procedimento para o efeito.

Artigo 22.º

Alterações do Agregado Familiar

1 - Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito deve ser comunicada ao Município de Mirandela para que seja verificada a existência de algum impedimento legalmente previsto.

2 - A residência de outras pessoas não autorizadas no fogo arrendado, à exceção do crescimento do agregado familiar do titular de ocupação do fogo, está dependente da autorização do Município, sendo os seus rendimentos obrigatoriamente contabilizados no momento da atualização da renda.

3 - Se, devido à alteração da composição do agregado familiar, a tipologia do imóvel atribuído deixar de ser a adequada, nos termos do artigo 6.º do presente Regulamento, o agregado familiar será realojado em fogo com a tipologia adequada, salvo o previsto no n.º 6 do presente artigo.

4 - Tal situação tem de ser comunicada ao titular da ocupação do fogo e na qual deverá constar a identificação da morada do novo fogo habitação, bem como a obrigação de desocupar e entregar o antigo fogo habitacional no prazo de 90 dias.

5 - O incumprimento da obrigação de desocupar e entregar o antigo fogo habitacional constitui fundamento para despejo, tornando exigível a desocupação e a entrega da habitação e como tal a resolução do contrato de arrendamento.

6 - Se o realojamento não for imediatamente possível, devido à indisponibilidade de imóveis por parte do Município, o agregado familiar continuará a ocupar no fogo que lhe foi atribuído até que se encontre vago um imóvel que seja adequado às suas necessidades.

Artigo 23.º

Transmissão

1 - O direito de ocupação do fogo não caduca por morte do respetivo titular quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação ou pessoa que vivesse com o titular em união de facto, constituída nos termos da lei, sendo nesse caso a titularidade da habitação objeto de transmissão para a pessoa em causa.

2 - Em caso de morte do titular da ocupação do fogo, e na falta das pessoas indicadas no número anterior, o Município de Mirandela pode autorizar, excecionalmente e, por uma única vez, a transmissão da titularidade do fogo para elemento do agregado familiar maior de idade, devidamente inscrito desde o início da atribuição, desde que reúna as condições de atribuição e manutenção da titularidade do fogo, nos termos do previsto no presente regulamento.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, quando o interessado for descendente do titular da ocupação do fogo, ficam sempre salvaguardados os casos em que o vínculo de filiação tenha sido estabelecido em momento posterior à atribuição do fogo.

4 - Para efeitos do previsto nos números anteriores, havendo várias pessoas com direito à transmissão em igualdade de circunstâncias, a titularidade do fogo transmite-se para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho.

5 - Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens do titular de ocupação do fogo, a comunicabilidade e transmissão em vida do contrato de arrendamento do fogo social, incidindo sobre a casa morada de família, são decididos por acordo entre as partes, sendo que, em caso de falta de acordo a decisão caberá ao Tribunal nos termos do artigo 1105.º do Código Civil.

6 - A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do titular de ocupação do fogo, para efeitos de decisão judicial ou por acordo entre as partes, terá que ser comunicada ao Município de Mirandela.

Artigo 24.º

Obras

1 - Compete ao Município de Mirandela realizar as obras de conservação dos prédios de habitação social, ao nível das estruturas, partes comuns, coberturas e das fachadas, bem como executar os trabalhos de reparação que neste âmbito se afigurem como necessários.

2 - Cabe ainda ao Município, realizar obras de conservação ou reparação no interior das habitações, que se afigurem como necessárias ao nível das infraestruturas.

3 - Previamente à realização das obras previstas no presente artigo, o Município comunicará aos titulares da ocupação do fogo, a natureza das mesmas e data da sua realização com a devida antecedência.

4 - Ficam excecionadas do âmbito de aplicação do presente artigo todas as reparações ou obras de conservação derivadas de uma utilização e conduta indevida ou negligente por parte dos titulares da ocupação do fogo e moradores das habitações, bem como de atos praticados por seus familiares ou pessoas pelos quais sejam responsáveis.

5 - Findo o contrato de arrendamento pela ocupação do fogo, e após vistoria ao fogo arrendado, forem detetados danos no mesmo, houverem obras não previamente autorizadas ou a não realização de obras exigidas ao titular de ocupação, o Município de Mirandela tem direito de exigir a este o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais acrescidas de 25 % desse valor.

6 - Os titulares da ocupação do fogo só podem realizar obras no interior da habitação e desde que as mesmas se encontrem devidamente autorizadas pelo Município, por forma escrita, não podendo levantar quaisquer benfeitorias, pedir indemnização ou alegar retenção mesmo quando autorizadas.

7 - O incumprimento do disposto no número anterior confere, ao Município de Mirandela, direito a resolver o contrato de arrendamento, se após a notificação para o efeito, o titular de ocupação do fogo não repuser a habitação no seu estado anterior, sem prejuízo de o titular de ocupação ser responsável pelas despesas necessárias àquele fim.

Artigo 25.º

Obrigações e Deveres dos Titulares da Ocupação

1 - Sem prejuízo das demais previstas na lei e no contrato de arrendamento, são obrigações e deveres dos titulares da ocupação do fogo e do agregado familiar:

- a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;
- b) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- c) Utilizar a habitação a título permanente e de forma contínua, não se ausentando, por um período seguido superior a seis meses;
- d) Avisar imediatamente o Município 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;
- e) Não realizar qualquer tipo de obras na habitação sem prévio conhecimento e autorização escrita do Município;
- f) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários sempre que solicitados pelo Município;
- g) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no respetivo título de ocupação;
- h) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;

- i) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- j) Não proporcionar hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos decorrentes da titularidade da ocupação do fogo;
- k) Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
- l) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoquem na habitação ou partes comuns do prédio;
- m) No final da ocupação do fogo, restituir a habitação 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 de pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do Artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
- n) Utilizar a habitação de acordo com a lei e a ordem pública;
- o) Pautar a sua conduta pelos princípios do respeito e da urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da sua utilização da habitação;
- p) Cumprir rigorosamente o período de silêncio entre as 23h00 de um dia e as 7h00 do dia seguinte, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, bem como respeitar a demais legislação aplicável em matéria de ruído e incomodidade sonora;
- q) Não alterar a tranquilidade da edificação com sons, vozes, cantares, música ou outros que, indevidamente, perturbem os demais moradores, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados, de modo a que os ruídos não perturbem os demais moradores do prédio, sem prejuízo do dever de cumprir o período de silêncio previsto no presente regulamento;
- r) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
- s) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados nos contentores próprios;
- t) Não realizar ou participar em atos que perturbem a ordem pública ou lesem os direitos e interesses legítimos da vizinhança;
- u) Resolver pacificamente conflitos familiares de vizinhança;
- v) Não provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
- w) Não acomodar permanente ou temporariamente animais de estimação, principalmente "animais perigosos" e/ou "potencialmente perigosos", nos termos definidos por lei, sob pena de resolução do contrato.

2 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, para além dos titulares da ocupação do fogo e moradores das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente o imóvel, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente Regulamento, sendo os titulares da ocupação do fogo sempre responsáveis, ainda que solidariamente, pelos comportamentos daqueles.

Artigo 26.º

Cessação do Direito de Ocupação

1 - São causas de cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo, nos termos e para os efeitos do previsto no presente Regulamento:

- a) A resolução pelo Município;
- b) A renúncia pelos titulares da ocupação do fogo;
- c) A revogação por acordo entre os titulares da ocupação do fogo e o Município de Mirandela;
- d) As demais causas previstas por lei ou regulamento ou contrato de arrendamento;
- e) Caducidade;
- f) Denúncia;

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;
- d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
- e) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- f) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município.
- g) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
- h) A violação reiterada e grave dos deveres que sobre os titulares da ocupação e os moradores do fogo recaiam nos termos gerais da lei e dos demais resultantes do presente Regulamento.

3 - É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário/ titular da ocupação do fogo ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos números 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil.

4 - É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.

5 - A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera-se por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

6 - Na comunicação referida no número anterior, o Município deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

7 - Para efeitos do presente artigo, o Município por regra ordena a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo aos titulares da ocupação e respetivo agregado, sem prejuízo de poder determinar essa cessação apenas a um dos elementos do agregado familiar, quando assim se justificar e demonstrar como proporcional e adequado, ficando esse elemento destituído do direito de ocupar e utilizar a habitação.

Artigo 27.º

Procedimento da Cessação

1 - A cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação e utilização do fogo habitacional é determinada aos titulares da ocupação do fogo, mediante comunicação onde, fundamentadamente, se invoquem os respetivos motivos e causas, nos termos do previsto no presente Regulamento e do decorrente da lei.

2 - A comunicação do Município relativa à cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

3 - A comunicação referida no número anterior constitui base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

4 - Se, aquando do acesso à habitação pelo Município subsequente a qualquer caso de cessação do arrendamento, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao titular da ocupação do fogo nos termos da lei ou do contrato, o Município tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25 %.

Artigo 28.º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 - As decisões relativas ao despejo são da competência do órgão executivo do Mirandela.

3 - Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4 - Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário/titular da ocupação do fogo.

Artigo 29.º

Monitorização

Sem prejuízo das verificações previstas no presente Regulamento, os serviços municipais de ação social podem, a todo o tempo, solicitar documentos ou esclarecimentos que permitam a averiguação das condições e pressupostos de acesso e manutenção da habitação social.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Artigo 30.º

Dúvidas e Omissões

1. Ao que não estiver especificamente previsto no presente Regulamento aplica-se, com as devidas adaptações, a demais legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto, designadamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação e o Código de Procedimento Administrativo.

2. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento são resolvidas por despacho da Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada para o efeito.

Artigo 31.º

Foro competente

Compete ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 32.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas as disposições regulamentares municipais, bem como os atos e procedimentos administrativos que o contrariem.

Artigo 33.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação na 2.ª Série do Diário da República.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal de 00/00/20xx

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 00/0/20xx

Publicado no Diário da República- 2.ª Série n.º 000 de 00/0/20xx

Entrada em vigor a 00/00/2019