

MUNICÍPIO DE LAMEGO**Regulamento n.º 1014/2025**

Sumário: Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social em Regime de Renda Apoiada e da Gestão das Habitações Propriedade do Município de Lamego.

Francisco Manuel Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Lamego, torna público, nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, no uso da competência conferida pela alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, em conjugação com o artigo 56.º da referida Lei, que a Assembleia Municipal em sessão extraordinária realizada no dia 22 de julho de 2025, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião ordinária de 14 de julho de 2025, aprovou o Regulamento Municipal de atribuição de Habitação Social em Regime de Renda Apoiada e da Gestão das habitações Propriedade do Município de Lamego, que ora se publica, e que entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação, conforme os artigos 139.º e 140.º do supracitado Código do Procedimento Administrativo.

1 de agosto de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal, Francisco Manuel Lopes.

**Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Social em Regime
de Arrendamento Apoiado, Propriedade do Município de Lamego**

Nota justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o Direito à Habitação. Nos termos conjugados das alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, os Municípios detêm as atribuições e competências no âmbito da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal. O Município de Lamego tem procurado intervir ao nível da gestão e requalificação do parque de habitação social do concelho, tendo como objetivo principal resolver e/ou atenuar situações de carência habitacional e consequentemente dignificar as condições de vida das famílias com menores recursos.

Os municípios, através da sua relação de proximidade com os cidadãos, têm uma noção mais pragmática das necessidades existentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização. O poder público deve definir um conjunto de regras que permitam alcançar esse objetivo através da interpretação e gestão eficiente, justa e igualitária. Impõe-se aprovar um corpo de regras estruturadas que permitam potenciar os recursos disponíveis assegurando uma gestão do património habitacional de cariz social, justo, proporcional, equitativo e transparente.

Conforme previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, constituem atribuições nucleares dos municípios, o ordenamento do território, o urbanismo, a habitação, a promoção do desenvolvimento sustentável e, em geral, a ação social, enquanto estrutura fundamental para a gestão de serviços públicos.

Não obstante, as políticas de habitação desenvolvidas pelo Município de Lamego, a sua preocupação e desígnio, urgem a promoção da atualização da proteção dos direitos fundamentais dos munícipes, salvaguardando as suas condições de habitabilidade e consubstanciando, desta forma, o princípio da adequação à nova realidade. Com a crescente pressão do mercado imobiliário, a estagnação do arrendamento a médio e longo prazo, concluiu-se que existe, atualmente, um grande diferencial entre a oferta e procura de fogos para arrendamento habitacional, verificando-se nos últimos anos, um aumento no valor das rendas praticadas, em especial, no centro da cidade, tornando o acesso à habitação cada vez mais difícil. Sem ignorar as responsabilidades que neste domínio cabem ao Estado Central, as políticas municipais de habitação devem contribuir para gerar condições de acesso à habitação que permitam fixar a população residente e atrair, muitos dos que, nos últimos anos, não encontraram habitação no mercado de arrendamento no concelho de Lamego. O impacto da pandemia COVID-19 na economia social trará, previsivelmente e já com efeitos imediatos, o aumento do desemprego e a incapacidade das famílias para fazer face aos compromissos assumidos.

Esta realidade acarretou uma crescente dificuldade, sobretudo nos mais jovens, no acesso a um mercado habitacional que vá de encontro às suas necessidades e expectativas, conduzindo-os imprimeavelmente para fora do concelho. Esta abordagem releva o carácter de imperiosidade e urgência na disponibilização de diferentes respostas atuais, que incidam sobre a carência habitacional do Município de Lamego. Em suma, pretende-se garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta pela via do mercado, dando assim observância à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais e Conceitos

Artigo 1.º

Leis Habilitantes

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, n.º 7 do 112.º, n.º 2 do 235.º, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 32.º e alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação (Regime Jurídico das Autarquias Locais); no disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, (Regime de Renda Condicionada dos Contratos de Arrendamento para Fim Habitacional), na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, (Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação), no Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua atual redação e na Lei n.º 53-B/2006 [Indexante de Apoios Sociais (IAS)], na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento visa disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram todo o património municipal, e definir as regras e as condições aplicáveis à ocupação e gestão do parque de habitações sociais do Município de Lamego, aqui se incluindo a boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior e sem prejuízo do disposto no artigo 3.º estão compreendidos no parque habitacional, todos os prédios e frações propriedade do Município de Lamego, integrados, ou não, em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação municipal, deva ser subordinada ao novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

3 — São destinatários do presente regulamento, para além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, os interessados e candidatos ao respetivo procedimento concursal, os arrendatários de cada fogo e os elementos do seu agregado familiar.

Artigo 3.º

Exclusões

1 — Ficam excluídos do âmbito do presente Regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar outros alojamentos temporários;

b) Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com propósito semelhante;

c) Os prédios que, por força de intervenções urbanísticas, sejam considerados de interesse público ou outras situações impostas por lei;

d) Os prédios, frações e espaços que, pelo seu estado de degradação ou desadequação de tipologia não possam ser considerados oferta habitacional adequada às exigências atuais;

e) Os prédios, frações e espaços que o Município de Lamego desafete do parque de habitação social municipal.

2 — Os prédios, as frações e os espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser estabelecido para a sua ocupação ou utilização.

Artigo 4.º

Condição de recurso ao contrato de arrendamento apoiado

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto genérico a grave carência económica e habitacional dos candidatos, que lhe inviabilize o recurso a solução própria.

2 — Não é permitida qualquer discriminação em função do género, da etnia, da confissão religiosa ou da convicção política dos candidatos.

Artigo 5.º

Definição de Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

1) "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 senhorio a permanecer na habitação;

2) "Família unipessoal" — família constituída por uma única pessoa;

3) "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 de Apoios Sociais (IAS);

4) "Deficiente" — a pessoa com deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

5) "Fator de capitação" — A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante no Anexo I, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

6) "Indexante de Apoios Sociais (IAS)" — 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;

7) "Rendimento mensal líquido" (RML) — o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro, obtido nos termos definidos nas subalíneas i) e ii) da alínea f) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

8) "Rendimento mensal corrigido" (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

a) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

b) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

c) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

d) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

e) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

f) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante dos apoios sociais.

Artigo 6.º

Fim das Habitações

1 — As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares, aos quais são atribuídas.

2 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 7.º

Habitações para Situações de Proteção Civil

O Município de Lamego reserva um fogo em cada bairro municipal para situações de proteção civil.

Artigo 8.º

Adequação da habitação

1 — A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante no anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro (república na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto).

CAPÍTULO II

Procedimentos e Condições Acesso Para Atribuição de Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 9.º

Formalização da Candidatura

A candidatura será formalizada em impresso próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal de Lamego, em suporte papel pelos serviços de atendimento do Balcão Único, e em suporte digital, na página da internet do Município de Lamego em www.cm-lamego.pt.

Artigo 10.º

Concurso

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se através de um concurso por inscrição, nos termos legais e do presente regulamento, sem prejuízo da possibilidade de o Município de Lamego poder adotar, em casos devidamente justificados, outro procedimento legalmente previsto.

Artigo 11.º**Validação da Candidatura**

1 – Aquando da realização do concurso de atribuição todas as inscrições serão validadas mediante a exibição dos seguintes documentos:

a) Certidão comprovativa de domicílio fiscal, bem como fatura/recibo de água, luz, telefone ou arrendamento emitidos em nome do/a candidato/a para comprovar a residência no Município de Lamego (há, pelo menos, dois anos);

b) Documentos de Identificação dos elementos do agregado familiar, sendo que no caso imigrantes, devem apresentar também o Título de Residência, ou documento equivalente, que prove a permanência legal em território nacional;

c) Números Identificação Fiscal de todos os elementos do agregado familiar;

d) Declaração de rendimentos, quando exigível a sua apresentação ou comprovativos de todo o tipo de rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar;

e) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, emitida há menos de um mês, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

f) 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 de incapacidade multiúso comprovativo dessa situação.

2 – O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, bem como dos restantes elementos do agregado familiar, que exerçam uma atividade laboral remunerada. Em situação de desemprego, apresentar comprovativo de inscrição no Instituto de emprego e Formação profissional (IEFP).

3 – O Município de Lamego pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 12.º**Condições de Acesso**

Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado todos os agregados familiares inscritos na Unidade de Ação Social (UAS) da Câmara Municipal, que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que residam na área do Município de Lamego há pelo menos dois anos e cujas habitações não reúnam condições mínimas de segurança e salubridade ou estejam em condições de sobreocupação;

b) Reúnam as condições estabelecidas no presente Regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

Artigo 13.º**Impedimentos**

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

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Exista algum elemento no agregado familiar a quem tenha sido atribuída habitação municipal;
- e) Exista algum elemento no agregado familiar que tenha sido identificado pelos serviços municipais como ocupante ilegal de uma fração municipal;
- f) Ter sido arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado;
- g) Ter sido arrendatário municipal e abandonado um fogo municipal;
- h) Tenha feito uso de uma habitação municipal, com ou sem título, que evidencie, após a desocupação, danos não ressarcidos e provocados, designadamente, por má utilização ou realização de obras não autorizadas, nos termos previstos no artigo 27.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, ou em relação à qual existam dívidas decorrentes dessa utilização e, e, qualquer dos casos, não haja acordo de regularização;
- i) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- j) Exista algum elemento do agregado familiar que tenha dívidas para com o Município de Lamego.

2 – Os impedimentos constantes das alíneas a) e b) cessam:

- a) Quando o interessado prove que o prédio ou a fração onde habita não está em condições de satisfazer o fim habitacional.
- b) Quando se faça prova, até à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado que cessou a situação de impedimento.

Artigo 14.º

Regime e Exceções ao Regime de Atribuição

1 – A atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos candidatos inscritos para atribuição de habitação, em regime de arrendamento apoiado e nos termos do presente regulamento.

2 – Excecionalmente, o Município de Lamego poderá atribuir habitações em regime de arrendamento apoiado sem aplicação das regras do regime concursal, quando as mesmas se mostrem incompatíveis com a natureza da situação, a indivíduos e/ou agregados familiares que se encontrem nas seguintes situações:

- a) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrentes de incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana, risco de ruína ou falta de condições de segurança do imóvel;
- b) Necessidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- c) Necessidade de instalação inadiável de serviços municipais;
- d) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, decorrentes de situações de violência doméstica.

3 – A competência para acionar a atribuição de habitação nos casos referidos nas alíneas a) a d) do número anterior é do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 15.º**CrITÉrios de Seleção**

A análise das inscrições validadas nos termos do artigo 10.º é realizada de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de pontuação constante do Anexo I ao presente Regulamento, para determinação da classificação de cada candidato.

Artigo 16.º**Aplicação da Matriz de Análise/Pontuação**

1 — Os dados que instruem o processo de candidatura à habitação social são tratados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de pontuação, constante do Anexo I do presente Regulamento.

2 — Da aplicação da matriz resulta uma pontuação dos candidatos, a qual é ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade:

- a) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- b) Número de elementos menores no agregado;
- c) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Número de deficientes no agregado;
- e) Monoparentalidade; ou
- f) Vítimas de violência doméstica.

Artigo 17.º**Atribuição**

As habitações são atribuídas, em regime de arrendamento apoiado, aos candidatos que, de entre os que se encontram inscritos e validados, obtenham maior classificação, em função dos critérios de ponderação estabelecidos para o efeito no presente Regulamento, bem como em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.

Artigo 18.º**Listas Provisórias e Definitivas**

1 — Tendo em conta as pontuações obtidas, o Município de Lamego delibera e publicita as listas provisórias de candidatos, ordenadas nos termos referidos no artigo 15.º

2 — Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do artigo 121.º do Código de Procedimento Administrativo, exercer por escrito o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, designadamente reclamando da pontuação que lhes foi atribuída, no prazo de 10 dias úteis contados da data de afixação das listas.

3 — O direito de audiência prévia dos interessados deve ser exercido, nos termos do número anterior, em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.

4 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da lista definitiva é homologada e publicitada pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 19.º**Procedimentos para Atribuição**

Sem prejuízo do disposto na lei os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

- a) O Município de Lamego procede à publicitação na Internet, na página institucional do Município, por meio de aviso, o número, tipologia e localização das habitações disponíveis para arrendamento apoiado;
- b) A atribuição das habitações é realizada pela ordem da lista definitiva mencionada no artigo anterior e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- c) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal de Lamego, no dia e hora por esta designada, onde lhes é comunicada a habitação atribuída;
- d) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento do ato e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos da alínea anterior.

Artigo 20.º**Exclusão**

1 – São excluídos da lista definitiva dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam à atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída, devendo, neste caso, o motivo da recusa ser justificado por escrito, para efeito de registo no processo;
- c) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para aceder à atribuição de habitação, mesmo que tal seja verificado após a homologação da lista definitiva.

2 – A exclusão referida na alínea c) do número anterior não exclui a ação penal que ao caso possa caber.

3 – Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

4 – Em caso de exclusão ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

CAPÍTULO III**Arrendamento****Artigo 21.º****Regime do Contrato**

As habitações sociais estão sujeitas às regras do regime de arrendamento apoiado estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 22.º**Duração e Renovação do Contrato**

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período, conforme o estabelecido no artigo 19.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 23.º**Celebração do Contrato**

1 — O representante do agregado familiar será notificado da decisão de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e para comparecer nos serviços municipais em hora e data fixadas para outorga do contrato.

2 — A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do representante ou de algum dos elementos que compõem o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.

3 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 24.º**Forma e Conteúdo do Contrato**

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, contendo, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
- i) A referência a que corresponderia o valor real da renda não apoiada;
- j) A menção expressa de que o arrendatário ou arrendatários tomam conhecimento do teor do regulamento municipal de habitação social, e que se compromete ao seu cumprimento;
- k) A data da celebração.

2 — Devem ser anexados ao contrato de arrendamento uma ficha de avaliação sobre a conservação do fogo arrendado, assinada pelo arrendatário, com fotos anexas que reflitam o estado de conservação do imóvel à data da entrega da chave.

3 — Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.

Artigo 25.º**Cálculo do Valor da Renda**

As rendas das habitações sociais serão calculadas, com base no disposto na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação em vigor.

Artigo 26.º**Renda Máxima e Mínima**

1 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

2 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 27.º**Atualização e Revisão do Valor da Renda**

1 — A renda é atualizada anualmente, nos termos dispostos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e demais legislação em vigor, com efeitos a partir do mês de janeiro de cada ano.

2 — Para determinação do valor da renda, os arrendatários devem apresentar documentos comprovativos dos respetivos rendimentos anuais, bem como da composição do agregado familiar, durante o mês de setembro de cada ano/ ou no prazo que for estabelecido pela Câmara Municipal de Lamego.

3 — A renda pode ainda ser revista sempre que:

a) O arrendatário faça prova da alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente, desemprego ou da alteração do número de elementos do agregado familiar;

b) A Câmara Municipal tenha conhecimento de algum facto que justifique a atualização da renda fora do período anual, referido no n.º 1.

4 — O disposto na alínea a) do número anterior implica a apresentação de um requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhado de documentos comprovativos da situação.

5 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

6 — A Câmara Municipal, se tiver conhecimento de alguma situação que o justifique pode solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos, bem como para a atualização da renda fora da atualização anual.

7 — O incumprimento injustificado pelo arrendatário, na apresentação de documentos necessários à atualização da renda, por prazo superior a 60 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro da respetiva renda máxima.

Artigo 28.º**Vencimento e Local de Pagamento**

1 — A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, salvo nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pela Câmara Municipal.

2 — A renda deverá ser paga nos serviços de Atendimento e Tesouraria da Câmara Municipal de Lamego ou através de outra forma de pagamento, por esta admitida.

Artigo 29.º**Indemnização Moratória**

1 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

a) O valor da renda acrescido de 15 % sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;

b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50 % do valor da mesma.

2 — No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais.

3 — Em alternativa à resolução do contrato, a Câmara Municipal pode autorizar a celebração de um "Acordo de Regularização da Dívida", nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 30.º**Acordo de Regularização da Dívida**

1 — Os arrendatários com rendas em atraso podem, mediante autorização expressa do Município de Lamego, regularizar a dívida através de um plano de pagamento.

2 — O plano de pagamento consiste num documento assinado pelo arrendatário, no qual, aquele reconhece o valor das rendas em dívida e respetiva indemnização de 20 % e se compromete a efetuar o pagamento do valor apurado em prestações mensais.

3 — O plano de pagamento não pode exceder o limite máximo de 36 (trinta e seis) prestações mensais, não podendo o valor de cada prestação ser inferior a € 20,00 (vinte euros).

4 — Cabe aos serviços municipais competentes, dentro dos limites previstos no presente Regulamento, definir o plano de pagamento de acordo com os rendimentos do agregado familiar.

5 — O não pagamento de uma prestação, sem qualquer justificação atendível, implica o vencimento das demais prestações em dívida e a resolução do contrato de arrendamento, exceto se for efetuado o pagamento da totalidade dos valores da dívida e respetivos juros.

CAPÍTULO IV**Transmissão****Artigo 31.º****Transmissão da titularidade de ocupação da habitação**

1 — A titularidade do contrato de arrendamento só poderá ser objeto de transmissão por imposição legal ou mediante autorização expressa, e por escrito, do Município de Lamego, mediante decisão do Presidente da Câmara ou do membro do executivo com competência delegada.

2 — A transmissão da titularidade da habitação só é admitida nas seguintes situações:

a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens e cessação de união de facto;

b) Morte do titular do arrendamento;

c) Ausência definitiva ou superior a um ano do arrendatário, ou incapacidade que, fundamentada e comprovadamente o impossibilite de continuar a exercer os direitos e deveres inerentes à titularidade do arrendamento.

d) Outras situações invocadas e devidamente fundamentadas, e devidamente autorizadas nos termos do número anterior, mediante parecer positivo dos serviços competentes.

3 — Nas circunstâncias previstas na alínea c) do presente artigo, poderá autorizar-se a transmissão do arrendamento, desde que o pedido seja devidamente comprovado, sucessivamente para os seguintes beneficiários:

a) Para o cônjuge com residência no locado, ou residente em união de facto há mais de um ano com o primitivo arrendatário;

b) Para qualquer dos filhos, preferindo sempre o mais velho, desde que já residisse na habitação há pelo menos um ano.

4 — Sempre que se verifique uma transferência da titularidade do arrendamento, autorizada, deverá o novo arrendatário e o respetivo agregado familiar, fazer prova dos rendimentos auferidos à data da transferência e composição do mesmo.

5 — A transmissão da titularidade do contrato de arrendamento da habitação implica a transmissão de todos os direitos e obrigações a ela inerentes, e é formalizada através de realização de averbamento ao respetivo título contratual.

6 — Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar à Câmara Municipal de Lamego os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da verificação do facto.

7 — No caso de cotitularidade do arrendamento, nunca haverá lugar à transmissão enquanto sobrevir um dos cotitulares, com exceção das situações previstas no n.º 3 do presente artigo.

Artigo 32.º

Transmissão por divórcio, separação judicial de pessoas e bens e cessação da união e facto

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário quando haja decisão judicial nesse sentido, ou acordo entre os cônjuges, nos termos do previsto no artigo 1105.º do Código Civil.

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial ou acordo, terá de ser comunicada e devidamente comprovada, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Lamego.

3 — O disposto nos números antecedentes é aplicável com as devidas adaptações aos titulares do arrendamento que se encontrem em situação de união de facto, nos termos previstos na Lei, em caso de cessação da respetiva união de facto.

4 — Para efeitos de transmissão da titularidade do arrendamento, a Câmara Municipal de Lamego aguardará a notificação oficiosa do Tribunal ou da Conservatória competente, ou prova bastante, apresentada pelo interessado nos termos previstos no n.º 2, que comprove o facto constitutivo da nova situação.

5 — O direito à transmissão do arrendamento, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou não cumpra os requisitos previstos na lei e no presente Regulamento para atribuição de casa em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 33.º**Transmissão por morte**

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele convivesse em economia comum há mais de um ano, com residência no locado há mais de um ano.

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

3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato, na área do concelho de Lamego.

4 — Para conhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário realizar prova documental da condição invocada, a qual é objeto de apreciação por parte do serviço que tutela a gestão da habitação social da Câmara Municipal de Lamego e despacho pelo Presidente da Câmara ou outro membro do executivo com competências delegadas.

5 — A comunicação deve ser efetuada pelo interessado aos serviços municipais no prazo de três meses, a contar da data do óbito.

Artigo 34.º**Celebração de novo contrato de arrendamento**

Nos casos de transmissão da titularidade do contrato a favor de um dos seus elementos, ou quando por outros motivos devidamente comprovados seja autorizada, nos termos do presente Regulamento, será celebrado novo contrato de arrendamento, a celebrar entre o Município de Lamego e o novo titular do arrendamento, contendo o respetivo cálculo de nova renda.

CAPÍTULO V**Transferências e permutas****Artigo 35.º****Transferência de habitação**

1 — Existindo sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal de Lamego pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma urbanização, nos seguintes casos:

- a) Transferência de fogos de tipologia menor para maior — são justificados segundo a seguinte ordem de prioridades: aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção; coexistência de crianças de sexo diferente; existência de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;
- b) Transferência de habitação de tipologia maior para menor — quando o agregado familiar apresentar uma subocupação da habitação;

c) Transferência para habitação de tipologia idêntica — somente justificável em caso de doenças graves ou crônicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente.

2 — É expressamente proibida a permuta direta de habitações municipais entre agregados familiares, sem autorização expressa e escrita, emitida pelo Presidente da Câmara ou outro membro do executivo com competência delegada.

3 — A violação do disposto no número anterior determina a cessação do contrato de arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação da habitação pelos agregados familiares infratores.

Artigo 36.º

Transferência por iniciativa do arrendatário

1 — A requerimento do arrendatário, o Município de Lamego, através do seu Presidente ou do membro do executivo com competência delegada, e quando as circunstâncias o permitirem e o determinarem, pode autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outra habitação, desde que a pretensão seja motivada:

- a) Por motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
- b) Situação sócio familiar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que fundamentado exclusivamente na proteção e salvaguarda da vítima;
- c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por causa não imputável ao arrendatário.
- d) Por impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para a habitação atribuída, se, por força da transferência, puder esta vir a ser de valor inferior, não podendo, em qualquer caso, haver sobreocupação da habitação.

2 — O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

3 — O pedido de transferência, ainda que suportado nos motivos previstos no n.º 1 do presente artigo, não será deferido nas seguintes situações:

- a) Quando se constate que a habitação inicialmente atribuída se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do arrendatário, salvo se este suportar o custo de recuperação da mesma;
- b) Verificando-se a existência de rendas em atraso ou, caso existam, o incumprimento do plano de pagamento.

4 — Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pela Câmara Municipal de Lamego, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subseqüentes àquela decisão.

Artigo 37.º

Transferência por iniciativa municipal

1 — O Município de Lamego, através do seu Presidente ou do membro do executivo com competência delegada, pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outra habitação quando:

- a) Se verifiquem situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína;

b) Por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

c) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação e sobreocupação;

d) A transferência se dever a mau estado de conservação do locado;

e) A transferência for necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado.

2 – O Município de Lamego pode ainda determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outra habitação, a título provisório, quando existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, enquanto decorrem as obras de requalificação, caso em que, fica garantido o retorno do agregado familiar, salvo se o mesmo se opuser.

3 – Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, será acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente, o local de trabalho e de estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamento específicos.

4 – Nas situações em que a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento, mas determinará a celebração de um acordo temporário de transferência, nunca podendo implicar uma situação de sobreocupação.

5 – A transferência quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado, mas não poderá implicar situação de sobreocupação.

6 – Os procedimentos desenvolvidos para a transferência obedecem ao Código do Procedimento Administrativo, havendo lugar a audiência prévia de interessados, devendo a comunicação deve ser feita:

a) Por escrito, mediante envio de carta registada ou mediante contacto pessoal com o arrendatário, se esta forma não prejudicar a celeridade da informação ou se for inviável a notificação por outra via;

b) Deve ser remetida para o local arrendado;

c) Deve conter a identificação da morada da nova habitação proposta;

d) Deve mencionar a obrigação de desocupação e entrega da habitação;

e) Deve mencionar o prazo fixado para o efeito, que não pode ser inferior a 90 (noventa) dias;

f) Deve referir a consequência do não cumprimento da obrigação.

7 – A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação prevista no número anterior, determina a desocupação e a entrega da habitação e é fundamento bastante para o despejo, prosseguindo-se os termos definidos na Lei, em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual, ou regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 38.º

Requisitos e termos da permuta

1 – A permuta de habitação deverá ser solicitada ao Município de Lamego pelo menos, por um dos arrendatários, através de requerimento devidamente fundamentado, com indicação da habitação pretendida e, a aceitação do titular do contrato de arrendamento do outro fogo.

2 – A permuta é decidida pelo Presidente da Câmara Municipal, ou outro elemento do executivo com competência delegada para o efeito, mediante proposta elaborada pelos serviços municipais competentes, contendo a indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e renda a aplicar a cada um dos agregados familiares envolvidos.

3 – Só poderão ser autorizadas permutas, desde que se encontrem cumulativamente e reciprocamente, reunidas as seguintes condições, aplicáveis a ambos os agregados interessados:

- a) Inexistência de débito de rendas;
- b) A inexistência de qualquer outro tipo de dívidas ao Município de Lamego no âmbito da prestação dos diversos serviços e atividades inseridas no quadro de atribuições dos municípios, nomeadamente relativo aos serviços de água, saneamento e resíduos sólidos entre outros;
- c) A inexistência de incumprimento de qualquer tipo de acordo para regularização de dívidas ao Município de Lamego;
- d) Ambas as habitações se encontrem em bom estado de conservação e manutenção, comprovada por declaração dos interessados e por relatório elaborado pelos serviços competentes da Câmara, após vistoria.

4 – Verificando-se a necessidade de execução de obras no interior das habitações objeto de permuta, que não decorram do normal e prudente uso das mesmas, estas são da inteira responsabilidade dos agregados, que declaram por escrito, que aceitam as habitações nas condições aqui previstas.

5 – A permuta formaliza-se com a outorga de um novo contrato de arrendamento da habitação, nos termos do presente Regulamento, implicando a respetiva atualização de renda para cada um dos agregados familiares incluídos na permuta.

CAPÍTULO VI

Utilização das Habitações

Artigo 39.º

Uso das Habitações

1 – A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.

2 – O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:

- a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
- b) Efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
- c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
- e) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;
- f) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
- g) Alterar a tranquilidade do prédio com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes do bairro;
- h) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico;

j) Colocar marquises, ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;

k) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;

l) Possuir animais perigosos, como tal qualificados nos termos da lei;

m) Manter animais que prejudiquem as condições higienossanitárias do locado ou incomodem a vizinhança.

Artigo 40.º

Uso das Partes Comuns

1 — As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.

2 — Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam e a fazê-lo de modo a evitar quaisquer deteriorações e danos, bem como a respeitar rigorosamente os direitos dos restantes moradores.

3 — Assim, é proibido aos arrendatários, designadamente:

a) Utilizar o espaço atribuído ao condomínio para fins diferentes para os quais foi concebido;

b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;

d) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns os animais de companhia, bem como deixar dejetos nas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza.

CAPÍTULO VII

Deveres do Arrendatário

Artigo 41.º

Deveres

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste regulamento, os arrendatários obrigam-se ainda a:

a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 28.º, do presente regulamento;

b) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pelo Município de Lamego, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 11.º do presente regulamento;

c) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

d) Não deixar a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos, salvo em casos previamente declarados e devidamente justificados em que o Município de Lamego autorize uma ausência por tempo superior;

e) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tal com as dos respetivos consumos;

- f) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias;
- g) Conservar em bom estado as instalações elétricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens elétricas, armaduras e lâmpadas;
- h) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período noturno compreendido entre as 23h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;
- i) Não provocar, participar ou intervir, de qualquer modo, em desacatos e conflitos que afetem a imagem da urbanização e a segurança dos moradores;
- j) Não produzir fumos e cheiros que interfiram com a tranquilidade e bem-estar dos restantes moradores;
- k) Manter limpas e desobstruídas de materiais, lixos e sucata as áreas exteriores de acesso às habitações;
- l) Depositar os lixos nos locais próprios, devidamente acondicionados;
- m) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pelo Município de Lamego, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;
- n) Facultar ao Município de Lamego o acesso à habitação, quando solicitado por técnicos municipais, quando estes, devidamente identificados, estejam no exercício das suas funções;
- o) Comunicar ao Município de Lamego, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação ou reparações que devam ser por ela executados;
- p) Comunicar, por escrito, ao Município de Lamego e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- q) Em caso de desocupação, deve restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- r) Parquear as viaturas apenas nos locais apropriados.

CAPÍTULO VIII

Deveres do Município de Lamego

Artigo 42.º

Obras

1 – É incumbência do Município de Lamego assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes.

2 – Sem prejuízo do número antecedente, ficam a cargo do Município de Lamego, sempre que se verifique necessário, as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios.

3 – Sempre que a necessidade de realização de obras resulte da necessidade de efetuar reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários, serão

os mesmos responsáveis pelos custos inerentes às mesmas, designadamente, as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre as estruturas e materiais constantes do disposto no n.º 7 do presente artigo, mediante indemnização, nos termos gerais de direito.

4 — Os arrendatários não poderão realizar na habitação quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou alterem de qualquer forma as suas características, sem autorização escrita do Presidente da Câmara ou de outro membro do executivo com competências delegadas.

5 — As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelos arrendatários, e que façam parte integrante da fração habitacional, não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.

6 — As benfeitorias que não façam parte integrante da fração habitacional, poderão ser retiradas finda a ocupação, devendo o arrendatário assegurar a reposição da fração no estado anterior à sua alteração.

7 — São da responsabilidade dos arrendatários, a realizar a suas expensas, exceto quando haja acordo em sentido contrário com o Município de Lamego, pequenas obras de conservação ou reparação, nomeadamente:

- a) Manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores, devendo manter-se a mesma cor.
- f) Substituição de quaisquer eletrodomésticos avariados, existindo, propriedade do Município de Lamego, devendo substituir-se por um similar.

8 — As obras, não abrangidas pelo número anterior, e que não sejam da responsabilidade do Município só poderão ser executadas pelo arrendatário, após a devida autorização do Presidente da Câmara ou do outro membro do executivo com competência delegada, sem prejuízo do cumprimento do regime jurídico de edificação.

9 — Em caso de realização de quaisquer obras produtoras de ruído, deverá o arrendatário informar os serviços municipais dos trabalhos a realizar e da sua previsível duração, procedendo à afixação de informação contendo os elementos referidos, em espaço acessível aos utilizadores do edifício, só podendo as referidas obras serem executadas nos dias úteis, no período compreendido entre as 08h00 e as 20h00, sob pena de incorrer em contraordenação por incumprimento do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 43.º

Vistorias

1 — O Município de Lamego pode, a todo o tempo aceder e vistoriar as habitações arrendadas.

2 — Para o efeito o Município de Lamego deverá nomear uma Comissão de Vistoria.

3 — Salvo outro motivo de relevante interesse público, a vistoria prevista nos números anteriores, apenas poderá ter por finalidade:

- a) Fiscalizar o cumprimento pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhe são impostas no presente Regulamento;
- b) Verificar o estado de conservação da fração habitacional;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir problemas existentes no imóvel ou frações contíguas;

d) Proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação, recuperação, reparação ou conservação do imóvel ou frações contíguas.

4 — A realização da vistoria será previamente comunicada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

5 — O arrendatário municipal deverá permitir o acesso à fração habitacional aos técnicos devidamente identificados, após notificados nos termos do número anterior.

6 — Da vistoria realizada à fração habitacional será lavrado auto com a descrição sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados.

7 — Os colaboradores incumbidos de proceder às vistorias podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções, nos termos das competências atribuídas àquelas entidades e nos termos da lei.

8 — A recusa injustificada de permitir o acesso aos fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 44.º

Fiscalização

1 — O Município de Lamego exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo desenvolvida pelos serviços competentes do Município, bem como pelas demais autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.

2 — A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos do interesse público em violação das normas legais e do presente Regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contraordenações.

3 — A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização da habitação em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes decorrentes das atribuições municipais, não descurando uma ação pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infrações.

4 — Verificando-se a existência de matéria contraordenacional será lavrada participação ou auto de Notícia, pelas entidades fiscalizadoras, em consonância com o caso em concreto, e consequente encaminhamento para a entidade competente para a instrução do correspondente processo contraordenacional.

CAPÍTULO IX

Obrigações e Princípios

Artigo 45.º

Obrigações e princípios de intervenção

O Município de Lamego vincula-se ao cumprimento das seguintes obrigações:

a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

e) Assumir encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da Lei, quando haja condomínios constituídos, com exceção no que se reporta à matéria constante das várias alíneas do n.º 2, do artigo 39.º do presente Regulamento;

f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade e, existindo, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos;

g) Assegurar a realização da ação fiscalizadora, pelos técnicos do Município, com competência para o exercício dessa função e, quando se mostre necessário, em articulação com as demais entidades legalmente competentes;

h) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

i) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;

j) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, e espaços adjacentes.

k) Promover a comunicação e/ou articulação com os serviços sociais ou redes de apoio adequadas, relativamente a todas as situações consideradas socialmente graves, carecidas de apoio social ou psicossocial, que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente Regulamento e cuja resolução não seja da exclusiva competência do mesmo.

CAPÍTULO X

Resolução do Contrato de Arrendamento

Artigo 46.º

Causas de Resolução do Contrato

1 — Constituem causas de resolução do contrato, para além das consagradas no Novo Regime de Arrendamento Urbano, no Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, os seguintes factos:

a) O incumprimento reiterado dos deveres previstos no artigo 41.º do presente regulamento;

b) A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Lamego e em infração ao disposto neste regulamento;

c) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, pelo arrendatário ou o seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Lamego pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;

d) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação ao Município de Lamego;

e) A prestação de declarações falsas ou a omissão de informações, de forma intencional, que tenham contribuído para a atribuição da habitação social e do respetivo cálculo do valor da renda.

2 – A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, implica a sua resolução.

Artigo 47.º

Procedimento de resolução do contrato

1 – A resolução do contrato e cessação da utilização da habitação é objeto de deliberação do Presidente da Câmara Municipal de Lamego, com base em informação fundamentada elaborada pelo serviço que tutela a gestão da habitação social.

2 – A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização efetiva-se através de notificação postal, efetuada por carta registada ou por notificação presencial, através de técnico camarário, devidamente identificado, após audiência do interessado.

3 – A comunicação referida no número anterior, deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo para o efeito, as consequências da inobservância do mesmo e a data de tomada da decisão do Presidente da Câmara Municipal de Lamego.

4 – A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário tornam-se exigíveis, nos termos da lei, decorridos 90 (noventa) dias contados da data da receção da notificação, não caducando o direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

5 – Caso não ocorra a desocupação voluntária e entrega da habitação ao Município de Lamego, nos termos previstos nos números anteriores, ordenar-se-á e executar-se-á o despejo nos termos da legislação em vigor.

6 – 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 de despejo.

7 – Consumado o despejo, quaisquer bens 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 (sessenta) dias, podendo o Município deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 48.º

Restituição da fração e estado de conservação no termo do arrendamento

1 – O arrendatário deverá restituir o fogo habitacional livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, limpo, com todas as portas e chaves, vidros, instalações, acessórios e dispositivos elétricos e sem deteriorações, sem prejuízo das que decorram do uso normal e corrente, fruto de uma utilização prudente.

2 – No ato de entrega das chaves será efetuada uma vistoria pelo Município de Lamego, sempre que possível com a presença do arrendatário ou de um elemento do agregado familiar, maior de idade, no sentido de se verificar o estado de conservação da habitação.

3 – No caso de se verificarem anomalias no ato de vistoria, o arrendatário ou o elemento do agregado familiar presente, deverá indicar o novo endereço a contactar, no sentido de se lhe poder imputada qualquer despesa originada pela reparação de anomalias detetadas, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável, nos termos da legislação em vigor.

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

5 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário responde pela perda ou deterioração da habitação, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 49.º

Ocupações sem título

1 – São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sociais do Município de Lamego por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, pelos ocupantes da fração sem título válido, nos termos do número antecedente, há lugar a despejo, seguindo-se os termos do artigo 48.º do presente Regulamento, com as devidas adaptações, em obediência aos n.ºs 1 e 2, do artigo 28.º e do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

3 – O Município de Lamego executará, na sequência do previsto no número anterior do presente artigo, com caráter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos fogos municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

CAPÍTULO XI

Disposições Complementares, Transitórias e Finais

Artigo 50.º

Sanções

1 – Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 35.º, e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constituem contraordenações a violação do disposto nos artigos 46.º, 39.º, 40.º e 41.º, puníveis com coima de 1/6 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas.

2 – Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante.

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

3 – O disposto no número anterior não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município de Lamego detenha, nem o procedimento contraordenacional ou criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 51.º

Relação com os serviços municipais

1 – O Município de Lamego compromete-se a fornecer as informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente Regulamento, nos termos e horários definidos pelos serviços que tutelam a gestão da habitação social do Município de Lamego.

2 – As dúvidas e pretensões dos arrendatários municipais deverão ser apresentadas diretamente pelo arrendatário, sendo este, para todos os efeitos, o interlocutor com o Município de Lamego para a gestão da respetiva habitação.

3 – Excetua-se do número anterior as situações de impedimento, devidamente fundamentadas e comprovadas, situação em que poderá o arrendatário ser representado por quem se encontre devidamente habilitado para o efeito.

Artigo 52.º

Forma das notificações

1 – As notificações são efetuadas na forma e termos previstos no presente Regulamento e nos artigos 112.º e 113.º do Código de Procedimento Administrativo.

2 – As notificações por carta registada, presumem-se efetuadas no terceiro dia útil posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando esse não seja dia útil.

Artigo 53.º

Contagem de prazos

À contagem dos prazos previstos no presente Regulamento são aplicáveis as regras constantes do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 54.º

Proteção dos dados pessoais

O tratamento dos dados pessoais dos candidatos, arrendatários e elementos dos respetivos agregados familiares obedecerá às obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 (Regulamento Geral de Proteção de Dados).

Artigo 55.º

Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação das habitações vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Lamego que nessa data subsistam.

Artigo 56.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente Regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas por decisão do Presidente da Câmara Municipal ou outro membro do executivo com competência delegada, mediante parecer fundamentado emitido pelo serviço que tutela a gestão da habitação social.

Artigo 57.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto neste Regulamento, aplicar-se-ão subsidiariamente os princípios gerais de direito administrativo, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor, designadamente a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro e a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

Artigo 58.º
Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, é revogado o anterior Regulamento Municipal de atribuição de Habitação Social em Regime de Renda Apoiada e da Gestão das habitações Propriedade do Município de Lamego, aprovado pela Câmara Municipal em 10 de janeiro de 2012 e pela Assembleia Municipal de Lamego em 27 de fevereiro de 2012, sobre o regime jurídico, regras de acesso, atribuição e gestão das habitações sociais do Município de Lamego.

Artigo 59.º
Entrada em vigor

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

ANEXO I

(a que se refere o artigo 15.º)

Matriz de Análise/Pontuação

Variáveis	Categorias	Pontuação Parcial ¹	Ponderação	Pontuação Final
Condições do Alojamento	Estruturas provisórias (barraca, roulotte, outras) sem eletricidade e/ou água da rede pública.	30	30 %	
	Habitação degradada com deficientes condições de segurança/salubridade (ou sem instalações sanitárias adequadas).	20		
	Habitação com condições, mas em situação de sobrelotação (acrescenta-se 2 pontos por cada elemento sem quarto.	10		
Escalões de Rendimento <i>Per Capita</i> em função do estipulado na ELH (4× IAS)	[00 %-20 %]	30	20 %	
	[20 %-40 %]	20		
	[40 %-60 %]	10		
	[60 %-80 %]	5		
	[80 %-100 %]	2,5		
	≥ 100 %	0		
Tipo de Família	Família Monoparental (acrescenta-se 5 pontos por cada elemento dependente).	30	10 %	
	Família Nuclear, de tipo casal em que pelo menos 1 dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos.	20		
	Família nuclear, de tipo casal com dependente (s) (acrescenta-se 5 pontos por cada dependente).	10		
	Família Alargada em que pelo menos 1 dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos.	10		
	Outros tipos de família	5		
Elementos com deficiência e/ou doença crónica grave	2 ou mais elementos.	20	10 %	
	1 elemento	10		

Variáveis	Categorias	Pontuação Parcial ¹	Ponderação	Pontuação Final
Elementos com incapacidade igual ou superior a 60 %	2 ou mais elementos	20	10 %	
	1 elemento	10		
Violência Doméstica	Maus-tratos ou negligência sobre um ou mais dos elementos do agregado familiar, com estatuto de vítima	10	10 %	
Tempo de Residência no Concelho	De 2 a 5 anos	2,5	10 %	
	De 5 a 10 anos	5		
	Mais de 10 anos	10		
	Total		100 %	

¹ Para pontuar apenas uma das categorias dentro de cada variável.

Definição de Conceitos

Tendo como objetivo uniformizar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação social, definem-se os principais conceitos utilizados na Matriz de Pontuação:

Variáveis

1 – Condições de Alojamento:

Estruturas Provisórias — Incluem-se nesta categoria os alojamentos de carácter precário, como por exemplo: barracas, garagens, roulottes, anexos sem condições de habitabilidade, ou qualquer outro não suscetível de se incluir na definição de habitação.

2 – Escalões de Rendimento *Per Capita* em função do Indexante dos Apoios Sociais:

Rendimento *per capita* — Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*. Este define-se na relação entre o Rendimento Mensal Corrigido (obtido nos termos definidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto) dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.

Fórmula de cálculo do rendimento *per capita* mensal do agregado:

$$\frac{\text{Rendimento mensal corrigido (RMC)}}{\text{N (n.º de Elementos do Agregado)}}$$

Indexante dos Apoios Sociais (IAS) — Instituído pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, veio substituir a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) enquanto referencial determinante da fixação, cálculo e atualização das contribuições, das pensões e outras prestações sociais. O valor a considerar encontra-se fixado em Portaria.

O escalão de rendimento mensal *per capita* em função do Indexante dos Apoios Sociais determina-se pela aplicação da seguinte fórmula:

Fórmula de cálculo do rendimento *per capita* mensal em função do IAS:

$$\frac{\text{Rendimento } per \text{ capita} \times 100 \%}{\text{Indexante de Apoios Sociais}}$$

3 – Tipo de Família:

Família Monoparental — Agregado familiar constituído por um progenitor, parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau ou equiparado com um ou mais dependentes a seu cargo, a viverem em economia comum.

Família Nuclear — Agregado familiar constituído por casal com menores ou dependentes a cargo, que vivam em economia familiar.

Família alargada com um ou mais elementos com idade igual ou superior a 65 anos — Consideram-se os agregados em que coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais, por consanguinidade ou não, para além do(s) progenitor(es) e/ou filho(s).

Outros tipos de família — Tipos de famílias diferentes das categorias acima descritas.

Dependente — O elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao IAS.

4 — Elementos com Deficiência e/ou Doença Crónica Grave:

Deficiente — Elemento com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

Doença Crónica Grave — Segundo a definição subscrita pela OMS são doenças que têm uma ou mais das seguintes características: são permanentes, produzem incapacidade/deficiências residuais, são causadas por alterações patológicas irreversíveis, exigem uma formação especial do doente para a reabilitação, ou podem exigir longos períodos de supervisão, observação ou cuidados.

5 — Elementos com Incapacidade igual ou superior a 60 %:

Incapacidade igual ou superior a 60 % — Elementos com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, comprovada pelas entidades competentes, bem como os elementos beneficiários de pensão de invalidez ou prestação social para a inclusão.

6 — Violência Doméstica — Define-se por “maus tratos físicos ou psíquicos, incluindo castigos corporais, privações da liberdade e ofensas sexuais ao cônjuge ou ex-cônjuge, a pessoa de outro ou do mesmo sexo com quem o agressor mantenha ou tenha mantido uma relação análoga à dos cônjuges, que com ele coabite ou tenha coabitado, a progenitor de descendente comum em 1.º grau ou a pessoa particularmente indefesa, nomeadamente em razão da idade, deficiência, doença, gravidez ou dependência económica, que com ele coabite”, conforme o artigo 152.º do Código Penal. É exigida a apresentação de Estatuto de Vítima nos termos do artigo 14.º da Lei n.º 112/2009, de 16 de setembro.

7 — Tempo de Residência no Concelho — Esta variável afere a ligação dos agregados familiares ao concelho de Lamego, em função do número de anos de residência neste, sendo exigida a apresentação de documento comprovativo da data de início de residência.

319403748